Додаток № 2
до рішення LVIII сесії
Вишневої міської ради VIII скликання
від 28.07.2026 р. №1-01/LVIII8-4

(в редакції рішення LXIII сесії
Вишневої міської ради VIII скликання
від 22.10.2026 р. №1-01/LXIII8-11)

ПОРЯДОК
підтримки проведення капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках Вишневої міської територіальної громади, в яких створено об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельні кооперативи, на умовах співфінансування на 2026-2028 роки

1. Порядок проведення капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках Вишневої міської територіальної громади, в яких створено об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельні кооперативи, на умовах співфінансування у 2026-2028 роках (далі - Порядок) розроблено на основі пілотного проекту співфінансування з метою реалізації Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів у проведенні капітальних ремонтів на 2026-2028 роки (далі - Програма), з урахуванням положень Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про житлово-комунальні послуги» та інших актів законодавства України та спрямовано на покращення технічного стану житлового фонду Вишневої міської ради шляхом проведення капітальних ремонтів у багатоквартирних житлових будинках, в яких створено об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі ОСББ) та житлово-будівельні кооперативи (далі ЖБК), на умовах співфінансування за рахунок коштів бюджету Вишневої міської територіальної громади та коштів співвласників таких будинків.

Терміни, які використовуються у цьому Порядку 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;
- 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;
- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна;
- управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;
- капітальний ремонт - сукупність робіт на об'єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огороджувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території;

- частка співвласника - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Інші терміни в цьому Порядку вживаються у значеннях, наведених у Цивільному кодексі України та інших законах України.

2. Цей Порядок поширюється на багатоквартирні будинки Вишневої міської територіальної громади, в яких створено ОСББ чи ЖБК.

Порядок передбачає співфінансування частки очікуваної вартості робіт, визначеної цим Порядком за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків та решти вартості робіт - за рахунок коштів бюджету Вишневої міської територіальної громади.

Розмір частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків визначається відповідно Додатку 1 до цього Порядку за видом робіт капітального характеру для інженерних мереж.

3. Замовниками робіт та Отримувачами бюджетних коштів відповідно до цього Порядку є співвласники багатоквартирних будинків.

4. Комісія, створена розпорядженням міського голови (далі Комісія), за участю Голови ОСББ чи ЖБК, що може виконувати необхідні роботи, проводить обстеження технічного стану конструктивних елементів багатоквартирного житлового будинку, що потребують капітального ремонту з метою підтвердження необхідності проведення робіт, при цьому визначається їх орієнтована вартість та частка дольової участі (Додаток 1 Порядку) співвласників у виконанні вказаної роботи. Після проведення обстеження складаються наступні документи:

4.1. Акт загального огляду будинку, завірений Головою ОСББ чи Головою ЖБК та Комісією з зазначенням виду робіт з капітального ремонту, що необхідно провести у будинку, складається у двох примірниках.

4.2 Дефектний акт, який є обґрунтуванням для замовлення проектно-кошторисної документації на виконання робіт.

5. Рішенням загальних зборів ОСББ чи ЖБК визначається уповноважена особа на подання документів до виконавчого комітету Вишневої міської ради.

Вирішення інших питань проводиться відповідно до положень чинних нормативно-правових актів, які регулюють діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

5. Спрямування та обмеження бюджетних коштів

5.1 За цим Порядком бюджетні кошти можуть спрямовуватись за вибором співвласників на один із нижченаведених напрямків капітального ремонту, відповідно до переліку робіт:

- дахи та покрівлі;
- відновлення або улаштування нового вимощення навколо будівлі з метою захисту ґрунту під фундаментами від розмивання, ремонт облицювання цоколю будинку;
- основні конструктиви житлових будинків, що потребують невідкладного ремонту;
- ліфти та система диспетчеризації;
- утеплення фасаду;
- капітальний ремонт та заміна технічних трубопроводів систем гарячого та холодного водопостачання;
- заміна вікон в місцях загального користування.
- капітальний ремонт дахової котельні

5.2 Якщо у будинку протягом 2015-2019 років за бюджетні кошті виконувались ремонтні роботи капітального характеру, співвласники таких багатоквартирних будинків не можуть подавати по цьому будинку заяви про участь у проведенні за цим Порядком капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування у 2026-2028 роках році за відповідним напрямком робіт. Виключення складають багатоквартирні будинки Вишневої міської територіальної громади, які пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.

5.3. Бюджетні кошти на капітальний ремонт основних конструктивів житлових будинків, що потребують невідкладного ремонту надаватимуться за наявності відповідних технічних висновків та рекомендацій спеціалізованих державних проектних організацій або державна експертиза проектно-кошторисної документації.

Для будинків зі змінною поверховістю розмір частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків визначається, виходячи з меншої поверховості будинку.

5.4. Розмір фінансування капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування для ОСББ та ЖБК не може бути більше ніж 50% загального бюджетного фінансування капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування на відповідний фінансовий рік, визначеного цим Порядком.

6. Порядок дій для подачі заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування:

6.1. Співвласники за власний кошт замовляють проектувальнику/проектній організації за власним вибором виготовлення зведеного кошторисного розрахунку вартості робіт.

6.2. На загальних зборах співвласники відповідно по положень Статуту та норм чинного законодавства приймають рішення щодо участі у співфінансуванні проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку за обраним напрямком робіт, яке оформлюється протоколом загальних зборів співвласників, та визначають уповноважену особу Замовника на подання документів до виконавчого комітету Вишневої міської ради.

6.3. Після накопичення на розрахунковому рахунку необхідної суми коштів співвласників, розрахованої відповідно до пункту 2 цього Порядку, уповноважена особа Замовника подає до виконавчого комітету Вишневої міської ради заяву про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за формою Додатку 2 до цього Порядку.

6.4. До заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування уповноважена особа Замовника робіт додає:

- зведений кошторисний розрахунок вартості робіт;
- протокол загальних зборів співвласників будинку про надання згоди на участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за обраним напрямком робіт, згоду на участь у співфінансуванні за цим Порядком з боку співвласників, максимальний розмір суми співфінансування з боку співвласників, визначений відповідно до п. 2 цього Порядку з урахуванням резерву на можливе коригування вартості робіт;
- довідку в довільній формі про характеристики будинку із зазначенням загальної площі будинку, кількості поверхів, кількості під'їздів, площі даху чи покрівлі;
- копію договору управління або іншого договору, який покладає на управителя обов'язок організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку (тільки для управителів);
- завірену керівником Замовника копію витягу або виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань про державну реєстрацію юридичної особи.
- акт загального огляду будинку та дефектний акт, зазначені у п. 4.1 та п. 4.2.

Зазначений перелік документів, що необхідно додати до заяви про участь у проведенні капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування є вичерпним.

Документи, зазначені у п. 6.4. цього Порядку, подаються до виконавчого комітету Вишневої міської ради на кожен будинок окремо, не залежно від форми управління багатоквартирним будинком.

6.5. Відповідальність за відповідність видів та обсягів зазначених у зведеному кошторисному розрахунку вартості робіт фактично необхідним видам та обсягам робіт у будинку, та в подальшому за якість прийнятих робіт несе Замовник.

6.6. Документи від уповноважених осіб співвласників багатоквартирних будинків виконавчий комітет Вишневої міської ради приймає починаючи з наступного дня після оприлюднення прийнятого рішення Вишневої міської ради «Про затвердження Програми підтримки проведення капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках Вишневої міської територіальної громади, в яких створено об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та житлово будівельні кооперативи, на умовах співфінансування у 2026-2028 році» на офіційному веб-сайті Вишневої міської ради.

7. У разі надання уповноваженою особою Замовника у визначений термін необхідного комплекту документів, зазначених у п. п. 6.3-6.4 цього Порядку, та у межах виділених бюджетних асигнувань на проведення капітальних ремонтів спільного майна багатоквартирних будинків на умовах співфінансування, виконавчий комітет Вишневої міської ради письмово в десятиденний термін інформує Замовника про розмір його частки участі у співфінансуванні у проведенні капітального ремонту спільного майна у багатоквартирних житлових будинках Вишневої міської територіальної громади, визначеної відповідно до Додатку 3 до цього Порядку.

8. Комісія розглядає заяви, подані згідно п 6.4, та формує проекти списків об'єктів у порядку надходжень звернень відповідно до бюджетних призначень та частки співфінансування, про що повідомляють учасників програми.

Після прийняття виконавчим комітетом Вишневої міської ради документів відповідно до вимог п. 6 цього Порядку, Замовник за власний рахунок в межах виділених співвласниками коштів виготовляє проектно-кошторисну документацію та отримує позитивний висновок про проходження проектно-кошторисною документацією державної будівельної експертизи. При цьому визначена проектом загальна вартість виконання робіт з капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку (включаючи вартість виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення державної експертизи) не повинна перевищувати більше ніж на 10% вартість, зазначену в зведеному кошторисному розрахунку вартості робіт, який було надано Замовником до виконавчого комітету Вишневої міської ради.

У подальшому кошти, сплачені Замовником за виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення будівельної експертизи зараховуються в якості сплати співвласниками частини частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків.

9. Для отримання фінансування ОСББ чи ЖБК відкриває рахунок в банківській установі та надає до виконавчого комітету Вишневої міської ради пакет документів:

1) лист – запит на фінансування;

2) копію Угоди з виконавцями робіт;

3) копію платіжного доручення про перерахунок внеску ОСББ чи ЖБК на рахунок виконавця робіт (з відміткою банку).

10. Уповноважена особа Замовника повинна надати до виконавчого комітету Вишневої міської ради заяву про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування за формою, що наведена у Додатку 3 до цього Порядку.

До заяви Замовник робіт надає:

- проектно-кошторисну документацію на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування;
- позитивний висновок про проходження проектно-кошторисною документацією державної будівельної експертизи.

Для підтвердження сплати співвласниками частини частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку:

- копії платіжних доручень Замовника про оплату робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації та проходження будівельної експертизи;
- копії платіжних доручень Замовника про сплату співвласниками виконавцю робіт (підрядній організації) частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку у повному обсязі;
- копії актів виконаних робіт між Замовником та виконавцем робіт (підрядною організацією) на всю суму частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирного будинку;
- копію договору, укладеного між Замовником та Виконавцем робіт (підрядною організацією), на здійснення виду робіт відповідно до п.5 цього Порядку та відповідно до проектно-кошторисної документації.

Усі документи мають бути завірені відповідно до чинного законодавства України. Зазначений перелік документів, що необхідно додати до заяви про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування є вичерпним.

Документи, зазначені у п. 9 цього Порядку, подаються до виконавчого комітету Вишневої міської ради на кожен будинок окремо, не залежно від форми управління багатоквартирним будинком.

11. Виконавчий комітет Вишневої міської ради надає бюджетні асигнування Замовникам робіт, для виконання робіт у встановленому чинним законодавством порядку.

Фінансування здійснюється у порядку черговості отримання від Замовників робіт заяви та необхідного пакету документів, визначеного п. 9 цього Порядку.

12. Закупівля Замовником товарів, робіт і послуг за цим Порядком та фінансування здійснюється у відповідності до вимог Закону України «Про публічні закупівлі» та інших чинних нормативно-правових актів, включаючи локальні нормативно-правові акти, якими регламентуються закупівлі за кошти місцевих бюджетів.

13. Кошти співвласників у розмірі різниці між сумою співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків, визначеної відповідно до п.2 цього Порядку, та сумою коштів, сплачених Замовником за виготовлення проектно-кошторисної документації та проходження будівельної експертизи, перераховуються Замовником в повному обсязі на рахунок Виконавцю робіт (підрядній організації) після укладення відповідного договору, перед початком робіт в якості попередньої оплати.

Фінансування з боку бюджету Вишневої міської територіальної громади здійснюється після завершення робіт на розрахунковий рахунок ОСББ чи ЖБК відкритий в банківській установі на підставі акту про співфінансування капітального ремонту та за умови надання Замовником до виконавчого комітету Вишневої міської ради копій платіжних доручень Замовника про сплату співвласниками Виконавцю робіт (підрядній організації) частки співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних будинків у повному обсязі та копій актів приймання виконаних будівельних робіт (форма № КБ-2в) та довідки про вартість виконаних будівельних робіт (форма № КБ-3).

14. Виконавчий комітет Вишневої міської ради не пізніше 30 вересня поточного фінансового року розміщує на офіційному порталі Вишневої міської влади електронний реєстр будинків, по яких Замовниками робіт подано заяви про надання бюджетного асигнування на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку на умовах співфінансування та виконано вимоги п. 9 цього Порядку.

15. Виконавчий комітет Вишневої міської ради, як головний розпорядник бюджетних коштів, здійснює управління та контроль за бюджетними коштами у межах встановлених йому бюджетних повноважень, забезпечуючи ефективне, результативне і цільове використання бюджетних коштів, організацію та координацію роботи замовників та одержувачів бюджетних коштів у бюджетному процесі.

16. Встановити, що 30 листопада поточного фінансового року, це кінцевий термін закінчення робіт капітального характеру та подання актів фактично виконаних робіт на умовах співфінансування відповідно до цього Порядку

Міський голова **Ілля ДІКОВ**