

До порядку денного  
В. Колосенко

ПРОЕКТ

Автор  
Постійна комісія міської ради з питань  
житлової політики, комунального  
господарства, транспорту і зв'язку,  
природокористування, охорони  
довкілля та енергозбереження,  
М. Колосенко

Про затвердження Програми капітального  
ремонті багатоквартирних житлових будинків  
міста Біла Церква на 2018-2021 роки

Розглянувши звернення постійної комісії міської ради з питань житлової політики, комунального господарства, транспорту і зв'язку, природокористування, охорони довкілля та енергозбереження від \_\_\_\_\_ 2018 року № \_\_\_\_\_, з метою проведення комплексних заходів з ремонту житлових будинків міста Біла Церква на період до 01 січня 2022 року, створення безпечних умов проживання в місті, відповідно до п.4 ст. 293 Цивільного кодексу України, п.13 ч.1 ст.91 Бюджетного кодексу України, ст.7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», п.22 ст.26, ст. 59, п. 2 ст. 64 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розділу 2 Примірною Переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженого Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004р. № 150, п. 3.3 Правил безпеки систем газопостачання, затверджених Наказом Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 р. № 285, міська рада вирішила:

1. Затвердити Програму капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків міста Біла Церква на 2018-2021 роки згідно з додатком.
2. Рішення міської ради від 29 червня 2017 р. № 940-34-VII «Про затвердження Програми капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків міста Біла Церква на 2017 – 2018 роки» визнати таким, що втратило чинність.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань житлової політики, комунального господарства, транспорту і зв'язку, природокористування, охорони довкілля та енергозбереження.

Міський голова

Г. Дикий

Додаток  
до рішення міської ради  
від« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018р.  
№ \_\_\_\_\_

ПРОГРАМА  
капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків  
міста Біла Церква на 2018-2021 роки.



м. Біла Церква  
2018 рік

## ЗМІСТ

	Стор.
Паспорт програми	4
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. Сучасний стан житлового господарства міста Біла Церква.	6
1.1. Організаційно - правові аспекти управління житлового господарства міста.	6
1.2. Технічний стан об'єктів житлового господарства міста.	7
1.3. Фінансово-економічні показники діяльності підприємств житлового господарства міста.	8
РОЗДІЛ 2. Мета Програми	9
РОЗДІЛ 3. Завдання програми	9
РОЗДІЛ 4. Фінансове забезпечення виконання Програми	10
РОЗДІЛ 5. Очікувані результати	11
РОЗДІЛ 6. Контроль за виконанням Програми	11

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ОМС	- органи місцевого самоврядування
ЖКП	- житлово-комунальні послуги
ЖКГ	- житлово-комунальне господарство
ДЖКГ	- департамент житлово-комунального господарства

## Паспорт Програми

<b>Назва Програми:</b>	<b>ПРОГРАМА</b> капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків міста Біла Церква на 2018-2021 роки.	
<b>Підстава для розробки:</b>	П.4 ст. 293 Цивільного кодексу України, п.13 ч.1 ст.91 Бюджетного кодексу України, ст.7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», п.22 ст.26, ст. 59, п. 2 ст. 64 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розділ 2 Примірних Переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженого Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004р. № 150, Наказ Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 р. № 285.	
<b>Термін реалізації:</b>	<i>початок</i>	- 2018 рік, з моменту набрання чинності Програми
	<i>закінчення</i>	- 2021 рік
<b>Замовник Програми:</b>	Білоцерківська міська рада	
<b>Розробник Програми та виконавці:</b>	Департамент житлово-комунального господарства Білоцерківської міської ради	
<b>Мета Програми:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення капітальних ремонтів багатопверхових житлових будинків з метою покращення фізичного стану житлового фонду міста Біла Церква, впровадження проектів утеплення.;</li> <li>- виконання комплексу робіт та низку першочергових заходів на 2018-2021 роки, спрямованих на відновлення з можливим поліпшенням експлуатаційних показників багатоквартирних житлових будинків міста Біла Церква.</li> </ul>	
<b>Очікувані результати:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- покращення зовнішнього стану багатоквартирних житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання;</li> <li>- забезпечення надійності роботи інженерних систем житлового господарства;</li> <li>- зменшення до рівня експлуатаційної безпеки рівня зносу основних фондів у житлово-комунальному господарстві, зниження витрат енергоресурсів при виробництві житлово-комунальних послуг та скорочення витрат комунальних послуг при їх транспортуванні;</li> <li>- поліпшення якості житлово-комунального обслуговування населення;</li> <li>- забезпечення сталої та ефективної роботи підприємств житлово-комунальної сфери.</li> </ul>	
<b>Джерела фінансування:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- кошти місцевого бюджету;</li> <li>- інші джерела, не заборонені чинним законодавством України.</li> </ul>	

## ВСТУП

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем на сьогоднішній день в Україні є житлова. Постійне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до неналежного стану житла, крім того всі житлові будинки забудови до 2000 року потребують проведення утеплення. З причин нефінансування загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства з Державного бюджету України та місцевих бюджетів провалена державна програма капремонту та реконструкції житлових будинків, в т.ч. будинків забудови перших масових серій, ресурс безпечного використання яких майже повністю вичерпаний.

Наслідком проведення капітального ремонту житла та утеплення повинно стати зростання енергетичної ефективності будівель, зменшення рівня оплати за комунальні послуги та утримання житла, що стане потужним інвестиційним стимулятором, основою довіри населення до намічених заходів.

Технічний стан будинку стає головним важелем при прийнятті рішення щодо проведення реконструкції, капітального ремонту, або зносу та будівництва нового житла на звільненій земельній ділянці.

Аналізуючи досвід і результати виконаних проектів капітального ремонту та реконструкції житлових будинків в Україні, визначено основні види робіт, виконання яких забезпечує ліквідацію фізичного та морального зносу будинку:

- капітальний ремонт інженерних мереж (каналізація та водопостачання, електропостачання, тепlopостачання);
- капітальний ремонт покрівель;
- капітальний ремонт ліфтів;
- заміна входних дверей та віконних блоків в місцях загального користування;
- улаштування вимощення;
- обладнання вузлів обліку теплової енергії;
- ізоляція внутрішньоудинкових мереж систем опалення та гарячого водопостачання;
- капітальний ремонт фасадів;
- заміна жолобів та водостічних труб;
- проведення інженерно-геологічного обстеження будинків та отримання рекомендацій від відповідних служб.

## РОЗДІЛ 1 СУЧАСНИЙ СТАН ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА МІСТА БіЛА ЦЕРКВА

### 1.1. Організаційно - правові аспекти управління житлового господарства міста.

Біла Церква – місто обласного підпорядкування, центр однойменного адміністративного району Київської області, найбільше за чисельністю населення місто Київської області. Населення Білої Церкви станом на 1 січня 2018 року становило 209 176 жителів.

Сьогодні Біла Церква – це одне із найбільш розвинутих індустріальних міст Київщини.

Житлово-комунальне господарство – це одна з найважливіших галузей, яка забезпечує населення, підприємства та організації необхідними житлово-комунальними послугами, суттєво впливає на розвиток соціально-економічних відносин у місті.

Пріоритетні завдання розвитку житлово-комунального господарства у 2018 році визначені міською Програмою реформування розвитку житлово-комунального господарства.

Житловий фонд міста Біла Церква складає 892 будинків загальною площею 3,38 млн.кв.м. , в т. ч. 676 – комунальної власності.

Станом на 01.03.18 р. у власність громадян передано шляхом приватизації 52,807 тис. квартир загальною площею 2,9 млн.м<sup>2</sup>, що складає 95,9 % від загальної кількості квартир житлового фонду міста, в тому числі у гуртожитках комунальної власності – 34,707 тис. м<sup>2</sup>. До категорії ветхого віднесено 10 житлових будинків міста загальною площею 2,8 тис.м<sup>2</sup>. Кожен другий будинок потребує проведення капітального або поточного ремонту, водночас, протягом останніх років обсяги виконання капітального ремонту залишаються на рівні 10 % від розрахункової потреби. В зв'язку з цим технічний стан житлового фонду постійно погіршується.

### Аналіз стану житлового фонду комунальної власності міста по роках забудови

№ ЖЕК	Кількість будинків, всього	в тому числі по роках забудови:							
		до 1919 р.	1920-1945 рр.	1946-1960 рр.	1961-1970 рр.	1971-1980 рр.	1981-1990 рр.	1991 - 2000 рр.	з 2001 р.
ЖЕК-1	356	20	18	78	104	74	40	20	2
ЖЕК-6	195	29	7	43	36	15	19	42	4
ЖЕК-7	125				2	51	51	18	3
Всього	676	49	25	121	142	140	109	80	9

Будинки, збудовані в радянський період (так звані "сталінки та хрущовки"), які на сьогодні мають більше, ніж півстолітній вік, і потребують комплексного капремонту. Переважна більшість будинків є великопанельними, які потребують проведення капремонту мереж та утеплення фасадів (термомодернізації), оскільки тривала експлуатація та несприятливий атмосферний вплив призвели до вилущування та руйнації міжпанельних швів, їх промерзання, замокання. Так, як більшість панельних житлових будинків 9-ти та 5-ти поверхові, то герметизація міжпанельних швів потребує спеціалізованої техніки, спеціалістів та значних коштів.

Альтернативним варіантом утримання і експлуатації житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні є формування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Станом на 01.03.18 р. в м. Біла Церква створено 114 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які утримують 129 будинків. Власник (балансоутримувач та/або орендар (наймач)) відповідає за технічний стан і безпечно користування газопроводами, газовими приладами, димовими та вентиляційними каналами.

В місті існує проблема «нерозподіленої води». Питання компенсації втрат води, різниці між показами загальнобудинкових лічильників та квартирними лічильниками, не вирішено. Пов'язано це насамперед з протиріччями в нормативних актах які регулюють ці питання. В судовому порядку питання також не вирішено .

За 2014-2016 роки передано у власність мешканців 58 одноповерхових житлових будинків загальною площею 13081м<sup>2</sup>. ДЖКГ проводиться робота по сприянню створення та функціонуванню ОСББ.

Серед чинників, які гальмують процес створення нових ОСББ, найбільш вагомими є: відсутність чітких меж прибудинкових територій кожного будинку та невизначеність прав ОСББ з її використання та неготовність мешканців до взяття відповідальності та проведення організаційних процесів функціонування ОСББ.

Робота з приватизації гуртожитків знаходиться на завершальному етапі. На даний час приватизовано більше 96% житлової площі гуртожитків.

Приорітетним напрямом для запровадження нових форм управління житловим фондом залишається оснащення багатоквартирних будинків засобами обліку, особливо щодо лічильників теплової енергії та гарячого водопостачання..

Реалізація розроблених заходів програми направлена на:

- забезпечення потреб населення територіальної громади в отриманні доступних та якісних ЖКП, які відповідають державним стандартам життєзабезпечення;
- створення умов для ефективної роботи та розвитку підприємств ЖКГ різних форм власності в умовах ринкової економіки;
- підвищення рівня відповідальності між споживачами та виробниками ЖКП послуг в рамках законодавства України та укладених договорів;
- стимулювання економічного та раціонального використання енергоносіїв, людських та технічних ресурсів.

## **1.2. Технічний стан об'єктів житлово-комунального господарства міста.**

*Житловий фонд.* В місті існує багатоповерхова та приватна забудова. Частка приватного сектору становить – 92% від загальної кількості будинків. Наявний житловий фонд Білої Церкви характеризується наступними показниками: кількість житлових будинків - 11246 од., в т.ч. кількість приватних будинків 10354 од.

Дві третини житла міста Біла Церква побудовано до 70-х років минулого століття. Понад третину житлових будинків потребують капітального ремонту. В зв'язку з цим технічний стан житлового фонду постійно погіршується.

Продовжується робота щодо передачі від організацій та відомств до комунальної власності відомчих будинків. Більшість відомчого житла, що приймається у комунальну власність, знаходяться в незадовільному технічному стані, та потребують додаткового фінансування на проведення робіт капітального характеру..

Проблемним залишається питання модернізації ліфтів, що відпрацювали нормативний строк. Всього станом на 01.03.2018 року 600 ліфтів відпрацювали встановлений термін понад 25 років.

Через неналежне утримання співвласниками житлових будинків спільного та загального майна системи димовидалення в будинках підвищеної поверховості практично не працюють. На сьогодні по місту необхідно відновити системи пожежогашіння у 16 будинках підвищеної поверховості .



### **1.3. Фінансово-економічні показники діяльності підприємств житлово-комунального господарства міста.**

ЖКГ – це галузь, яка забезпечує першочергові потреби населення та суттєво впливає на створення необхідних умов для функціонування всього господарства міста.

В місті відповідно до рішення міської ради про визначення виконавців ЖКП послуги теплопостачання надає КП БМР «Білоцерківтепломережа», по водопостачанню та водовідведенню - ТОВ «Білоцерківвода», по утриманню будинків, споруд та прибудинкової території комунальної власності - комунальні підприємства житлово-експлуатаційні контори №1,6,7, на обслуговуванні яких знаходиться 676 будинків, що становить 75,78 % від загальної кількості багатоквартирних будинків міста.

Підприємства та організації ЖКГ міста забезпечують виконання необхідних робіт та надання послуг для населення та інших споживачів. .

Фінансово-економічний стан галузі характеризується значним рівнем дебіторської та кредиторської заборгованості, високим рівнем зносу основних фондів.

Частина підприємств галузі не в змозі забезпечити власними доходами витрат операційної діяльності і нараховують збитки.

Специфікою діяльності підприємств, які надають ЖКП, є те, що послуги надаються незалежно від стану платіжів за них окремими споживачами.

За 2010-2017 роки у всіх підприємствах відбулося підвищення собівартості ЖКП, у зв'язку з підвищенням рівня мінімальної заробітної плати, цін на матеріальні ресурси, електроенергію тощо.

Щоквартально на нарадах ДЖКГ розглядається питання забезпечення повного відшкодування споживачами економічно і технологічно обґрунтованих тарифів на житлово-комунальні послуги при одночасному вирішенні питань соціального захисту, заходів по впровадженню енергозберігаючих технологій, обладнання, з метою зменшення собівартості послуг.

Сучасний фінансово-економічний стан галузі ЖКГ обумовлений наступними чинниками:

- недостатність кваліфікованих кадрів для реалізації реформи житлово-комунального господарства;
- недостатність власних ресурсів органів місцевого самоврядування для розвитку галузі ЖКГ;
- недосконалість чинного законодавства, неузгодженість та суперечливість окремих законодавчих актів, що заважає подальшому розвитку галузі житлово-комунального господарства;
- відсутність механізмів стягнення заборгованості з оплати спожитих ЖКП, що призводить до зростання неплатежів з боку населення;
- відсутність ефективного власника багатоквартирних будинків;
- несприятливі умови для залучення приватних та іноземних інвестицій у галузь, що зумовило технічну й технологічну деградацію і зношеність основних фондів.

Для поліпшення фінансово-економічного стану ЖКГ необхідно:

- забезпечити виконання завдань програм реформування і розвитку ЖКГ, енергоефективності та енергозбереження;
- забезпечити у повному обсязі оплату населенням ЖКП та підприємствами ЖКГ спожитих енергоносіїв та погашення існуючої заборгованості.
- проводити активну роз'яснювальну роботу серед населення щодо здійснення реформ галузі ЖКГ;
- сприяти та впроваджувати розвиток ринку управляючих компаній та надавачів послуг, підготувати професійні кадри інституту управителів будинків, впроваджувати заходи з енергозбереження у житлових будинках;

- щорічно планувати та виділяти кошти на проведення ремонтів об'єктів галузі ЖКГ.

Подолання проблем галузі є неможливим без впровадження заходів з її глибокого структурного реформування та досвіду розвинених держав. Разом с тим світова тенденція та сучасні вітчизняні умови постійного і незворотного зростання вартості енергоносіїв вимагає також прискорення вирішення проблем енергозбереження і, відповідно, глибокого дослідження питань фінансування заходів із впровадження ресурсо- та енергозберігаючих технологій.

Враховуючи важливість нормального функціонування ЖКГ, його вплив на соціальну сферу, галузь потребує реформування, що має передбачати насамперед формування її нової структурної побудови, яка б поєднувала найкращі надбання зарубіжних моделей управління житлово-комунальною сферою. Реформа ЖКГ має бути законодавчо, організаційно та економічно забезпечена на чотирьох рівнях: на рівні державних органів виконавчої влади; місцевих адміністрацій та органів місцевого самоврядування, житлово-комунальних підприємств різних форм власності; споживачів послуг.

## **РОЗДІЛ 2**

### **МЕТА програми капітального ремонту житлового фонду міста Біла Церква на 2017-2021 роки.**

Метою Програми є покращення фізичного стану житлового фонду міста Біла Церква, впровадження проектів утеплення.

Програмою передбачено забезпечити виконання комплексу робіт та низку першочергових заходів на 2018-2021 роки, спрямованих на відновлення з можливим поліпшенням експлуатаційних показників житлових будинків міста Біла Церква

## **РОЗДІЛ 3**

### **ЗАВДАННЯ програми капітального ремонту житлового фонду міста Біла Церква на 2018-2021 роки.**

ЖКГ є однією з найбільш важливих галузей, яка повинна забезпечувати життєдіяльність міста та бути пріоритетною при виконанні програм соціально-економічного розвитку. Надійна і стійка робота ЖКГ - необхідна умова соціального благополуччя жителів. Головним завданням реформування є створення ефективного ринкового механізму функціонування ЖКГ і підвищення рівня обслуговування споживачів.

Житловий фонд міста характеризується високим рівнем зношеності інфраструктури та високим рівнем споживання енергії, а тому велика частина будинків потребує проведення капітального ремонту або реконструкції

Реалізація Програми дозволить мешканцям міста здійснювати ефективне управління житловим фондом міста. Залучення мешканців міста до управління будинками сприятиме покращенню благоустрою міста, зростанню інвестицій в енергоефективність будинків та підвищенню відповідальності населення за модернізацію житлового фонду та розвиток міста

Основними заходами, що спрямовані на покращення ситуації, що склалась в житловому господарстві міста, та на виконання яких спрямована Програма, є:

- проведення капітального ремонту багатоквартирного житлового фонду міста за визначеними видами робіт: ремонт покрівель житлових будинків; ремонт інженерних комунікацій, водопостачання, каналізації та центрального опалення;

ремонт фасадів будинків; герметизація міжпанельних швів та ремонт балконних плит;

– забезпечення належного обліку енергетичних ресурсів шляхом встановлення побудинкових засобів обліку споживання ГВП і теплової енергії;

– впровадження енергозберігаючих технологій в багатоквартирному житловому фонді міста;

– впровадження енергоефективних заходів та інших заходів вдосконалення житлового фонду у багатоквартирних будинках;

– збір, обробка та розповсюдження нормативно-правової та іншої спеціалізованої інформації. Створення та розповсюдження інформаційних та методичних матеріалів. Вивчення досвіду інших міст України з метою подальшого впровадження його на території міста.

– реалізація пілотних проектів у сфері ЖКГ, спрямованих на удосконалення системи управління житловим фондом, скорочення питомих показників використання енергетичних і матеріальних ресурсів, у тому числі щодо впровадження альтернативних джерел та видів палива;

– відновлення та удосконалення існуючих систем протипожежного захисту будинків підвищеної поверховості (16 будинків) із застосуванням сучасних розробок у сфері протипожежного захисту; технічне забезпечення ефективної роботи чергової (диспетчерської) служби централізованого пожежного спостереження.

Заходи по виконанню робіт по реконструкції та ремонту житлового фонду наведено в Розділі 7 Програми.

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

#### **РОЗДІЛ 4 ФІНАНСОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ.**

Фінансове забезпечення виконання Програми здійснюється за рахунок:

- коштів місцевого бюджету;
- інших джерел надходження, не заборонених чинним законодавством України.

Орієнтовна вартість заходів, що увійшли до Програми (на період 2018-2021 роки) складає близько 194 млн. грн.

№ п/п	Найменування робіт	Об'єм фінансування тис. грн.			
		2018р.	2019р.	2020 р.	2021 р.
1	Капітальний ремонт м'яких покрівель житлових будинків	1500	3000	4000	5000
2	Капітальний ремонт вентиляційної системи будинку з утепленням технічного поверху	8000	9000	10000	11000
3	Капітальний ремонт шиферних покрівель житлових будинків	12000	15000	17000	20000
4	Капітальний ремонт балконів	1000	1500	2000	2500
5	Капітальний ремонт фасадів житлових будинків (в т.ч. ремонт фасадних газопроводів)	1500	3000	5000	7000
6	Капітальний ремонт конструктивних елементів	1000	2000	3000	4000
7	Утеплення фасадів житлових будинків, в тому числі (утеплення квартир пільгових категорій громадян)	1000	2000	3000	4000
8	Капітальний ремонт місць загального користування гуртожитків	1000	3000	7000	10000
9	Капітальний ремонт внутрішньобудинкових інженерних мереж	2000	3000	5000	7000
1	Всього, по роках:	29000	38500	56000	70500

У разі недофінансування заходів, Програма підлягає перегляду та визначенню пріоритетних напрямів.

Обґрунтування необхідного обсягу асигнувань із бюджетів усіх рівнів подається щороку разом з проектами Програми соціально – економічного та культурного розвитку міста на наступний рік.

## **РОЗДІЛ 5 ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ**

Внаслідок реалізації заходів Програми очікується :

- покращення фізичного стану багатоквартирних житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання;
- забезпечення надійності роботи інженерних систем житлового господарства;
- зменшення до рівня експлуатаційної безпеки рівня зносу основних фондів у житлово-комунальному господарстві, зниження витрат енергоресурсів при виробництві житлово-комунальних послуг та скорочення втрат комунальних послуг при їх транспортуванні;
- поліпшення якості житлово-комунального обслуговування населення;
- забезпечення сталої та ефективної роботи підприємств житлово-комунальної сфери.

## **РОЗДІЛ 6 КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОНАННЯМ ПРОГРАМИ**

Контроль за виконанням Програми здійснюється постійною комісією з питань житлової політики, комунального господарства, транспорту і зв'язку, природокористування, охорони довкілля та енергозбереження.

Критерієм оцінки виконання заходів Програми є досягнення поставленої мети по виконанню робіт з капітального ремонту житлового фонду міста Біла Церква та кількість фінансових ресурсів, залучених на виконання заходів Програми за рахунок усіх джерел фінансування .

ДЖКГ міської ради щорічно надає звіт про виконання Програми та формує заходи під час формування бюджетних запитів на наступні роки.

Секретар міської ради

В. Кошель