



# ВІННИЦЬКА МІСЬКА РАДА

## Р І Ш Е Н Н Я

Від 23.08.2024 № 2421  
м. Вінниця

48 сесія 8 скликання

### **Про затвердження Програми розвитку та утримання житлового господарства Вінницької міської територіальної громади на 2025-2030 роки**

Сфера житлового господарства є однією з найважливіших галузей господарського комплексу територіальної громади, що створює необхідні умови для життєдіяльності населення, покликана забезпечувати організацію виконання комплексу робіт і послуг з ремонту житлового фонду, прибудинкових територій. Враховуючи Стратегію розвитку Вінницької міської територіальної громади до 2030 року – Стратегію 3.0, Концепцію інтегрованого розвитку Вінницької міської територіальної громади 2030, керуючись пунктом 22 частини 1 статті 26 та частиною 1 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

### **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Програму розвитку та утримання житлового господарства Вінницької міської територіальної громади на 2025-2030 роки (далі – Програма), згідно з додатком до даного рішення.

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства та комунальної власності (П. Бабій).

**Міський голова**

**Сергій МОРГУНОВ**

Додаток  
до рішення міської ради  
від 23.08.2024 № 2421

ЗАТВЕРДЖЕНО  
рішення Вінницької міської ради  
від 23.08.2024 № 2421

**Програма  
розвитку та утримання житлового господарства  
Вінницької міської територіальної громади  
на 2025-2030 роки**

## **ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ ТА ТЕРМІНОЛОГІЯ**

ВМТГ - Вінницька міська територіальна громада;

Стратегія 3.0 - Стратегія розвитку Вінницької міської територіальної громади до 2030 року;

КІРВМТГ 2030 - Концепція інтегрованого розвитку Вінницької міської територіальної громади 2030;

МКП - міське комунальне підприємство;

ОСББ - об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

## 1.ПАСПОРТ

### Програми розвитку та утримання житлового господарства Вінницької міської територіальної громади на 2025-2030 роки

1	Дата, номер і назва розпорядчого документу про розроблення Програми ( за наявності)	-
2	Ініціатор розроблення Програми	Департамент житлового господарства Вінницької міської ради
3	Розробник Програми	Департамент житлового господарства Вінницької міської ради
4	Співрозробники Програми	-
5	Відповідальний виконавець Програми	Департамент житлового господарства Вінницької міської ради
6	Організації- співвиконавці Програми	Управителі багатоквартирних будинків, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків
7	Мета Програми	Метою Програми є реалізація державної політики у сфері житлового господарства, створення умов для забезпечення його сталого розвитку, підвищення енергоефективності та надійності функціонування, попередження та недопущення аварійних ситуацій в житловому фонді, задоволення потреб населення у наданні житлово-комунальних послуг належної якості відповідно до встановлених нормативів та стандартів.
8	Термін реалізації Програми	2025-2030 роки
9	Зв'язок зі Стратегією 3.0 та КІРВМТГ 2030, назви стратегічних проєктів	Основні заходи Програми спрямовані на реалізацію завдань та цілей основних стратегічних документів: <b>1) Стратегія 3.0</b> <b>Стратегічний пріоритет 1:</b> Цифровізація муніципального простору <b>Ціль 1.3</b> Цифрова участь та поінформованість <b>Стратегічний пріоритет 3:</b> Муніципальні інвестиції <b>Ціль 3.6.</b> Енергозаощадження та відновлювальна енергетика <b>Стратегічний пріоритет 5:</b>

		<p>Доступне, безпечне та екологічно чисте середовище</p> <p><b>Ціль 5.1</b> Зелене місто</p> <p><b>Ціль 5.4</b> Трансформація простору</p> <p><b>2) КІР ВМТГ 2030</b></p> <p><b><i>Візії подальшого розвитку та стратегічні проєкти:</i></b></p> <p><b><i>Візія 3</i></b> Екологічне й зелене місто над річкою Південний Буг, місто сталої мобільності</p> <p>Стратегічна ціль1: Поліпшення екологічного стану міста</p> <p><b><i>Візія 4</i></b> Місто збалансованого просторового розвитку</p> <p>Стратегічна ціль 3: Формування збалансованого житлового фонду.</p> <p><b>Розвиток галузей життєдіяльності міста:</b></p> <p><b><i>Охорона навколишнього середовища, озеленення, чиста вода, належне поводження з відходами</i></b></p> <p>Цілі: Збереження та розвиток зелених зон для підтримки екологічного балансу міста.</p> <p><b><i>Житло</i></b></p> <p>Цілі: 1. Термомодернізація житлового фонду. 2. Запровадження систематичного обліку житлового фонду. 3. Упровадження автоматизованої системи керування житловими будинками. 4. Благоустрій та інклюзивність житлових будинків і прибудинкових територій. 5. Інформування та залучення громадян у сфері житла.</p>
10	Питання пом'якшення та адаптації до змін клімату відповідно до Декларації про зелений курс Вінниці	<p>Заходи Програми підтримують Зелений курс Вінниці у сферах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-запобігання змінам клімату та адаптація до них;</li> <li>-енергетика та енергоефективність.</li> </ul>
11	Загальний обсяг фінансування, необхідного для реалізації Програми, всього, грн., в тому числі із	1 623 400 000

	розподілом коштів за джерелами фінансування	
11.1	-кошти бюджету Вінницької міської територіальної громади, грн.	1 509 100 000
11.2	-кошти державного бюджету, грн.	-
11.3	-кошти інших джерел фінансування ( кошти співвласників багатоквартирних будинків, управителів, ОСББ та інші), грн.	114 300 000
12	Очікувані кінцеві результати виконання Програми	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Покращення технічного стану багатоквартирних будинків.</li> <li>•Зменшення витрат енергоресурсів в житловому фонді.</li> <li>•Безбар'єрний доступ в багатоквартирні будинки.</li> <li>•Покращення рівня благоустрою прибудинкових територій та територій спільного та загального користування, які межують з багатоквартирним житловим фондом, із створенням безбар'єрного простору.</li> <li>•Оновлення зелених насаджень.</li> <li>•Підвищення активності співвласників багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади щодо належного утримання та ремонту спільного майна будинків.</li> </ul>

## 2. ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМИ, НА РОЗВ'ЯЗАННЯ ЯКОЇ СПРЯМОВАНО ПРОГРАМУ

### 2.1 Аналіз інформації та статистичних даних

Житловий фонд Вінницької міської територіальної громади налічує 2122 багатоквартирних будинків загальною площею 5,7 млн. кв. м, з яких 1 442 будинки (70 %) - забудови до 1980 року, в тому числі 597 будинків - забудови до 1960 року.

1215 багатоквартирних будинків обладнані централізованим опаленням, 628 будинків - централізованим гарячим водопостачанням, 1967 – централізованим холодним водопостачанням та водовідведенням, 786 будинків мають понад 6 поверхів та обладнані 1826 ліфтами. В 934 багатоквартирних будинках влаштовані укриття (приміщення для тимчасового перебування населення під час дії сигналу "Повітряна тривога"), з яких 556 укриттів обладнані електронними замковими пристроями, які автоматично відкриваються під час дії сигналу «Повітряна тривога».

Фізичне та моральне старіння житлового фонду з кожним роком вимагає значних капітальних вкладень. Сягнув критичної межі технічний стан внутрішньобудинкових мереж багатоквартирних будинків. Так, орієнтовно 60% будинків потребують заміни внутрішньобудинкових мереж централізованого опалення, гарячого та холодного водопостачання, в 30% будинків необхідно замінити каналізаційні мережі. Також, однією з найбільш гострих залишається проблема безпечної експлуатації ліфтів. З наявних 1826 ліфтів відпрацювали 25-ти річний гарантійний термін експлуатації 1171 ліфт. Продовжує збільшуватися рівень зносу диспетчерського зв'язку з ліфтами, тільки 826 ліфтів диспетчеризовані.

Слід зазначити, що ліфти відносяться до вертикального транспорту підвищеної небезпеки і відповідно до вимог Державних стандартів НПАОП 0.00-6.18-2004 їх експлуатація після закінчення 25-ти річного експлуатаційного терміну заборонена до виконання заміни чи капітального ремонту (модернізації). Таким чином, стан ліфтового господарства міста не відповідає сучасним вимогам безпеки, а в деяких випадках навіть вичерпав свій ресурс.

Забезпечення безперебійної роботи ліфтового господарства є надзвичайно важливою соціальною проблемою як для містян, так і для міської влади, оскільки зупинення роботи ліфтів спричиняє соціальну напругу серед громадян, які ними користуються. Непрацюючі ліфти значно ускладнюють повсякденне життя людей з інвалідністю, жінок з дітьми та людей похилого віку. Крім того, в реаліях сьогодення, у зв'язку з систематичним відключенням електропостачання, надзвичайно актуальною є проблема безпечного користування ліфтами, тому ліфти в багатоквартирних будинках потребують капітального ремонту (модернізації) із влаштуванням системи аварійного відкриття дверей.

Для забезпечення належного технічного стану та, відповідно, комфортних умов проживання більшість багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади потребує значних капітальних вкладень. Так, щорічно, на умовах співфінансування за рахунок коштів співвласників багатоквартирних

будинків та коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади проводяться капітальні ремонти конструктивних елементів будинків. За рахунок усіх джерел фінансування на капітальний ремонт багатоквартирних будинків за період з 2019 року по 2023 рік було направлено 396,5 млн. грн., в тому числі кошти бюджету Вінницької міської територіальної громади - 376,5 млн. грн., 20 млн. грн. - кошти співвласників багатоквартирних будинків.

За вищезазначений період проведено капітальний ремонт покрівель 139 будинків, відремонтовані інженерні мережі 203 будинків, проведено капітальний ремонт 116 ліфтів в 67 житлових будинках з влаштуванням системи безпроводної диспетчеризації.

Більшість багатоквартирних будинків Вінницької міської територіальної громади збудовані без застосування енергозберігаючих технологій та матеріалів, що призвело до значного споживання енергоресурсів та втрат тепла, що підтверджується проведеними енергоаудитами житлових будинків.

Особливо актуальним є питання реалізації заходів з енергозбереження. За період 2019-2023рр. виконано наступні роботи:

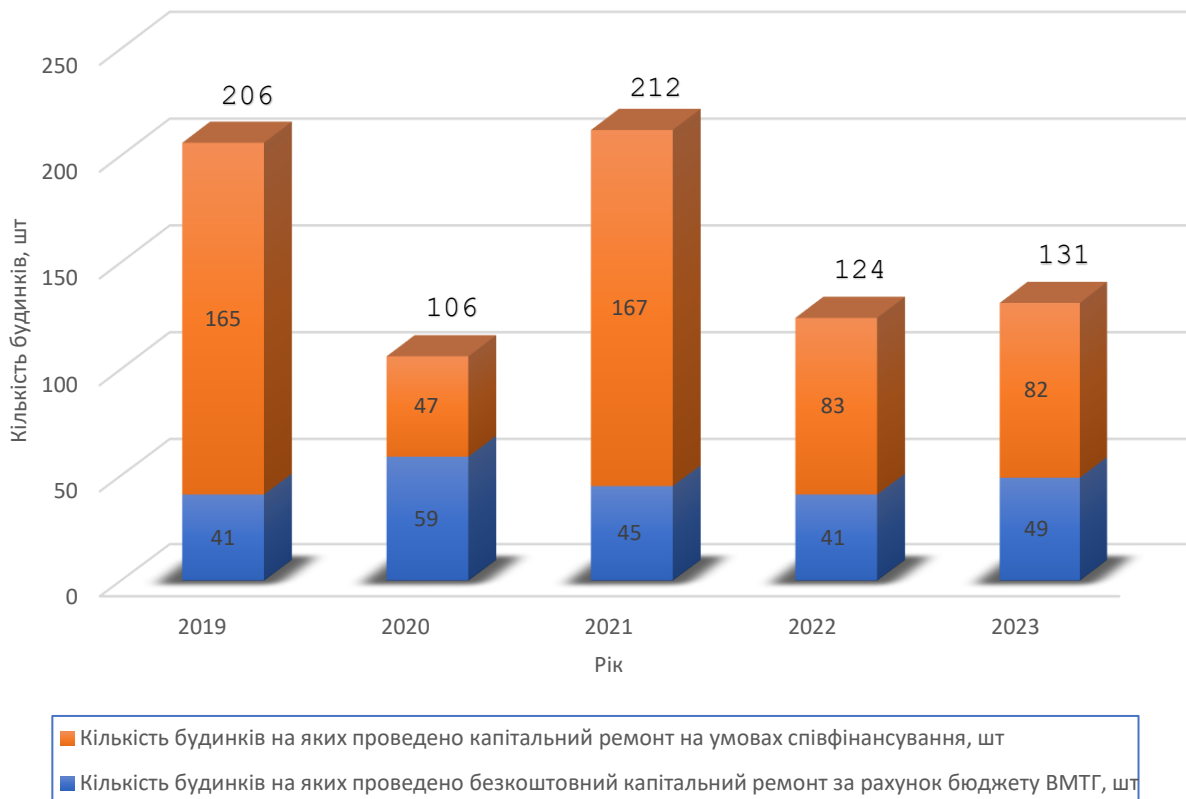
- в 53 будинках проведено капітальний ремонт стиків стінових панелей;
- в 157 будинках замінено віконні блоки в місцях загального користування на енергозберігаючі;
- на 6 будинках проведено капітальний ремонт частини фасадів з утепленням;
- в 154 будинках проведено ремонт системи електропостачання.

Для забезпечення засобів доступності та в рамках виконання заходів з безбар'єрності за період з 2019-2023рр. було проведено роботи по влаштуванню допоміжних конструкцій (пандусів та підйомників) біля 60 входів У під'їзди багатоквартирних будинків.

Що стосується заходів з підтримки розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, то варто зазначити, що за період 2019-2023рр. в 235 будинках, після створення співвласниками будинків ОСББ, проведено перший капітальний ремонт конструктивних елементів будинку за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади на загальну суму понад 192,4 млн. грн, у 126 будинках було здійснено капітальний ремонт конструктивних елементів будинків на умовах співфінансування, де частка коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади становила понад 40 млн. грн.

Інформацію про кількість будинків, в яких проведено капітальний ремонт із залученням коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади наведено в діаграмі:

## Кількість житлових будинків на яких проведено капітальний ремонт за період 2019-2023рр.



Станом на червень 2024р. співвласники 1009 будинків створили ОСББ. На даний час в департаменті житлового господарства наявні звернення від 118 ОСББ щодо проведення першого капітального ремонту конструктивного елементу будинку за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади. Крім того, від співвласників будинків, в яких створено ОСББ, надійшло п'ятдесят проєктів на проведення капітального ремонту на умовах співфінансування. Щорічно від ОСББ надходить більше сорока звернень на проведення капітального ремонту за кошти бюджету Вінницької міської територіальної громади та понад тридцять звернень на проведення капітального ремонту на умовах співфінансування, що свідчить про затребуваність фінансової підтримки у проведенні ремонтних робіт у зв'язку з їх високою вартістю.

Надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території Вінницької міської територіальної громади забезпечують 5 комунальних та 5 приватних управляючих компаній.

В умовах формування ринку послуг з управління будинками Вінницька міська рада пропонує управителям, ОСББ приєднатись до Меморандуму про співпрацю та взаєморозуміння в сфері надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території Вінницької міської територіальної

громади, метою якого є консолідація управителів будинків, ОСББ для забезпечення спільно з міською радою співпраці, направленої на створення безпечних та комфортних умов проживання в багатоквартирних будинках, соціального захисту споживачів житлово-комунальних послуг. На даний час до Меморандуму приєдналися 10 підприємств - управителів та 458 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Також необхідно зазначити, що в період воєнного стану саме на управителів та ОСББ покладається організація безпеки населення: облаштування та утримання найпростіших укриттів, підготовка житлового фонду до опалювального сезону, забезпечення своєчасного санітарного очищення територій та будинків, оперативного вирішення наявних проблемних питань відновлення пошкоджених об'єктів житлового фонду. Збільшення витрат на управління багатоквартирними будинками, мобілізація працівників, зниження платоспроможності населення ставлять перед управителями та ОСББ складні задачі щодо розподілу наявних сил та ресурсів для забезпечення населення якісними послугами.

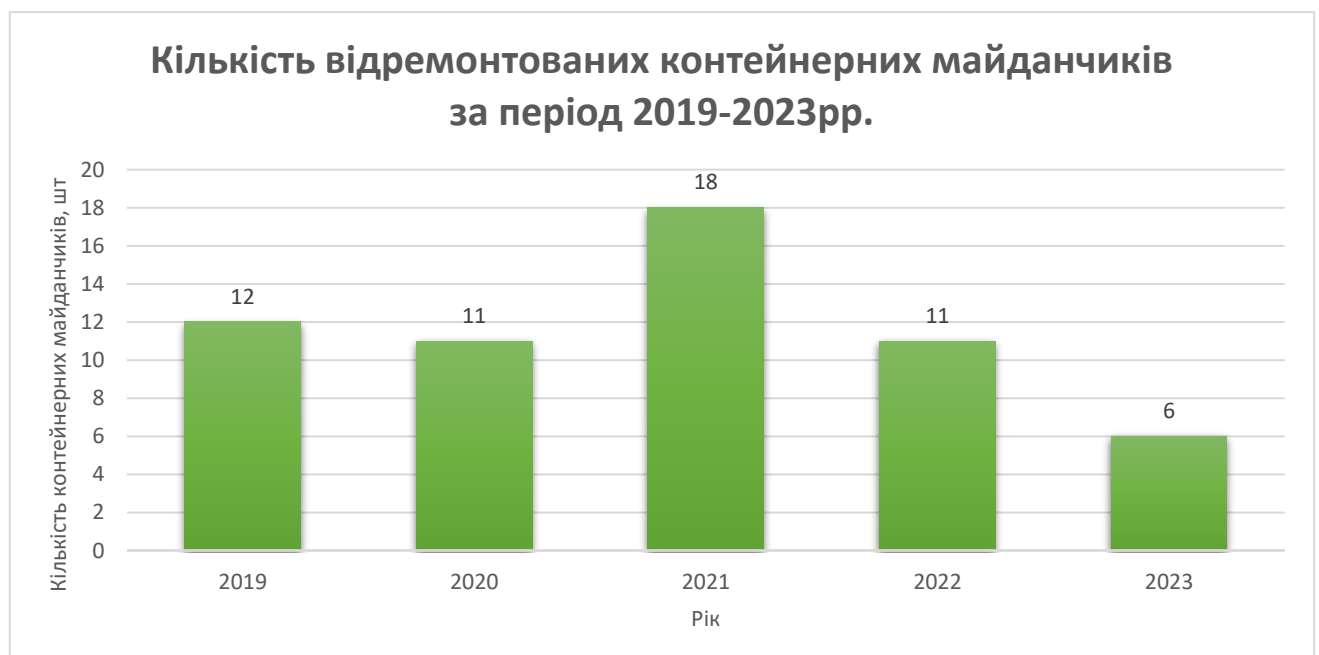
Комфортне проживання мешканців багатоквартирних будинків залежить не тільки від стану житлового фонду, а також від благоустрою прибудинкових територій.

Велика частина територій багатоквартирної житлової забудови знаходиться в незадовільному технічному стані та не відповідає вимогам комфортного проживання, зокрема це і зруйноване асфальтобетонне покриття і знищенні зелені зони внаслідок паркування автотранспорту на них у зв'язку з відсутністю облаштованих місць для паркування, відсутність належного відведення стічних вод з прибудинкових територій. Крім того, в межах території багатоквартирної забудови є необхідність в облаштуванні та капітальному ремонті дитячих, спортивних майданчиків та майданчиків для збору побутових відходів.

Для покращення технічного стану прибудинкових територій за період з 2019 року по 2023 рік проведено роботи з капітального ремонту асфальтобетонного покриття 112 прибудинкових територій, облаштовано 1082 місця для тимчасового паркування автотранспорту:



Більше 200 контейнерних майданчиків знаходяться в незадовільному стані, що є достатньо актуальною проблемою для територіальної громади. Це підтверджується і зверненнями населення територіальної громади. Необхідно ремонтувати та реконструювати старі майданчики. Це сприятиме поліпшенню санітарного стану територій, покращить зовнішній вигляд прибудинкових територій, допоможе в налагодженні роздільного збору сміття. Так, на даний час за зверненнями управляючих компаній та співвласників багатоквартирних будинків розроблено 17 проєктів на проведення капітального ремонту контейнерних майданчиків, які потребують першочергового ремонту. За період 2019-2023 років за кошти бюджету Вінницької міської територіальної громади капітально відремонтовано 58 контейнерних майданчиків:



Постійно проводиться робота по утриманню зелених насаджень на прибудинкових територіях та територіях, що межують з багатоквартирним житловим фондом. В рамках заходів з озеленення департаментом житлового господарства за рахунок коштів місцевого бюджету в період з 2019 по 2023 роки були проведені роботи із висадки 3800 дерев. Забезпечити можливість для громадян жити в екологічно чистому середовищі, взаємодіяти із живою природою - один з пріоритетів розвитку сучасних міст, тому сьогодні існує нагальна потреба у продовженні робіт із висадки дерев. Крім того, дерева можуть бути як природні бар'єри від шуму, зменшуючи рівень шумового забруднення від транспорту та інших джерел, зелені насадження забезпечують тінь і зменшують ефект «теплого острова» в містах, що сприяє зниженню температури в літній період. Зелені зони створюють приємне середовище, покращують зовнішній вигляд прибудинкових територій і підвищують їх привабливість, що в комплексі підвищує рівень комфортності проживання в багатоквартирних будинках.

Одним з ключових соціально-економічних питань сфери житлового господарства являється проблема забезпечення житлом громадян, які перебувають на квартирних обліках (соціальний, квартирний облік громадян, які потребують надання житла з фондів для тимчасового проживання, державний квартирний облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов).

З початку військових дій на території України у зв'язку із збройною агресією російської федерації стрімко збільшується кількість переселенців, які були змушені покинути свої домівки у зонах ведення активних бойових дій. Тому ще більш гостро стоїть питання забезпечення постійним житлом та житлом для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, які не мають наміру чи можливості повернутись до постійного місця проживання.

Станом на червень 2024р. при виконавчому комітеті Вінницької міської ради перебуває на обліку 289 громадян, які потребують надання житлового приміщення з фонду житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, але у фонді відсутні житлові приміщення.

Також, на обліку перебуває 7 громадян, які потребують надання житлового приміщення з фонду житла для тимчасового проживання. У цьому фонді Вінницької міської ради є 2 квартири, які заселені і використовуються за призначенням.

На соціальному квартирному обліку перебуває 172 особи, з них 148 з числа внутрішньо переміщених осіб. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №877 від 15.11.2017р. «Про затвердження Порядку та умов надання у 2018 році субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на проектні, будівельно-ремонтні роботи, придбання житла та приміщень для розвитку сімейних та інших форм виховання, наближених до сімейних, та забезпечення житлом дітей-сиріт, осіб з їх числа» було придбано 5 квартир, які були включені до соціального житлового фонду Вінницької міської ради, заселені і використовуються за призначенням.

На квартирному обліку громадян для поліпшення житлових умов (при виконавчому комітеті Вінницької міської ради) у загальній черзі перебуває - 2725

осіб, у списку на першочергове отримання житла - 1273 особи, у списку на позачергове отримання житла - 570 осіб.

## 2.2 Аналіз нормативно-правової бази

Програма розроблена з урахуванням вимог законодавчих та нормативно-правових документів, а саме:

- Конституції України;
- Цивільного Кодексу України;
- Житлового Кодексу України;
- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
- Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;
- Закону України «Про житлово-комунальні послуги»;
- Закону України «Про енергетичну ефективність»;
- Закону України «Про енергетичну ефективність будівель»;
- Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;
- Наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 року №150 «Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд»;
- Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»;
- Постанови Ради Міністрів Української РСР та Української республіканської ради професійних спілок від 11.12.1984 року №470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР»;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 року №422 «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання»;
- Рішення Вінницької міської ради «Про затвердження «Концепції інтегрованого розвитку Вінницької міської територіальної громади 2030» від 22.02.2019р. №1542 (зі змінами);
- Рішення Вінницької міської ради «Про затвердження Стратегії розвитку Вінницької міської територіальної громади до 2030 року-Стратегії 3.0» від 26.02.2021 № 194;
- Рішення Вінницької міської ради «Про проголошення Зеленого курсу Вінниці» від 28.01.2022 №858;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006р. №1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах»;
- Наказу Міністерства охорони здоров'я від 17.03.2011р. №145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць»;

- Наказу Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006р. №105 «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України»;
- Рішення Вінницької міської ради «Про затвердження Правил благоустрою території Вінницької міської територіальної громади» зі змінами від 22.05.2020р. №2254.

### **2.3 Опис успішних прикладів**

В усіх розвинених країнах світу гостро стоїть питання якості управління багатоквартирними будинками, адже комфорт люблять усі. В процесі реформування житлово-комунальних господарств були створені державні або приватні керуючі компанії. Україна знаходиться на початку цього важливого шляху.

#### **Досвід Польщі**

Саме досвід цієї держави у реформуванні житлово-комунального господарства вважається найбільш показовим для України. Трансформації у сфері житлово-комунального господарства в Польщі почалися з реорганізації адміністративно-правової моделі управління. За короткий період був прийнятий ряд законодавчих актів стосовно приватизації житла. Протягом трьох років з моменту вступу в силу цих законів комунальні підприємства стали керуючими компаніями з різною формою власності. Така трансформація зменшила навантаження на органи влади та знизила витрати бюджетів різних рівнів.

В результаті першого етапу введення реформи управління житловим фондом було передано новим суб'єктам господарювання: державним, муніципальним або приватним компаніям.

Створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у Польщі сприяв закон «Про власність на житло», який був прийнятий у 1994 році. Саме цим законом було введено поняття - «житлове товариство» (український аналог-об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), яке повинно самостійно господарювати у своєму будинку, в тому числі дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання свого спільного майна. Управитель або управляюча компанія укладають відповідну угоду про управління майном не з кожним мешканцем, а з житловим товариством. Кошти для управління майном акумулюються на спеціальних рахунках для поточних витрат і ремонтів. Вони надходять у вигляді регулярних та періодичних платежів мешканців.

Ключова норма польського закону - створення власниками багатоквартирного будинку об'єднання стало обов'язковим. І ці спільноти відразу отримали відповідальність за ухвалення всіх рішень, включаючи питання управління, для свого будинку. Таким чином був створений клієнт для ринку житлових послуг.

Подальші польські реформи особливо актуальні для України, оскільки показують успішний досвід створення ринку постачальників послуг з управління

будинками. Перш за все, у Польщі провели дроблення житлово-експлуатаційних контор і їхню подальшу приватизацію. Усі великі міста країни вирішили відмовитися від субсидування житлово-експлуатаційних контор. Це є вкрай важливим, адже субсидування унеможливорює ринкову конкуренцію, "закриваючи" можливість приходу на ринок нових гравців.

Наступний етап польських реформ - приватизація житлово-експлуатаційних контор. Суворо встановлених правил, як саме це слід робити, не було. При цьому, щоб захистити ці компанії від "демпінгу", багато міст ввели тимчасову заборону на зміну управителя. Наприклад, у Кракові така заборона діяла два роки. Як наслідок, у великих містах житлово-експлуатаційні контори вдалося досить швидко приватизувати. У невеликих - приватизація проходила набагато повільніше, а в багатьох із них комунальні підприємства досі залишаються в муніципальній власності. Та навіть в невеликих містечках є можливість знайти і підписати договір з приватними управителями на умовах, які влаштовують клієнта - спільноту власників багатоквартирних будинків.

Зараз у країні зареєстровано понад 15 тисяч управителів – це і великі компанії, і окремі фахівці. При цьому будинки зовсім не зобов'язані укладати контракти з такими компаніями – проте в більшості випадків це виявляється більш вигідно ніж вирішувати такі проблеми самостійно. На сьогодні послугами компаній-управителів користується переважна більшість багатоквартирних будинків.

Ринок управителів відкритий для всіх. Своєю чергою, відкривши ринок житлових послуг для приватного бізнесу, держава спочатку залишила за собою контроль за їхньою кваліфікацією, здійснюючи ліцензування.

### **Досвід Литви**

Успішним є досвід Литви у реформуванні житлово-комунального господарства. Після виходу в 1991р. зі складу СРСР Литва мала наступні проблеми в сфері житлово-комунального господарства: занедбаний житловий фонд, який не ремонтувався роками та будувався нашвидкоруч з метою дострокового виконання плану, зношені трубопроводи водопостачання та каналізації, великі втрати теплоносія в магістральних мережах тощо.

Основним і першим кроком на початку реформи у 1991р. була загальна приватизація фонду державного орендованого житла, яка відбулась у досить короткий термін, і з того часу житло стало власністю мешканців.

Більшість жителів Литви (66%) живуть у багатоквартирних будинках, побудованих ще в 1961-1990рр. У результаті старіння житлового фонду і здорожчання енергоресурсів було дуже важливо провести модернізацію таких будинків.

У 2004 році уряд Литовської Республіки затвердив Житлову Стратегію Литви, в якій визначені довготривалі цілі та завдання політики держави в області житла до 2020 року. Впроваджуючи в життя цю стратегію в 2004р. були затверджені програми розвитку фонду соціального житла, модернізації

багатоквартирних будинків, в яких передбачені правові, фінансові та організаційні заходи.

У Литві сьогодні існує три основні правові форми організації управління багатоквартирним будинком: товариство власників багатоквартирних будинків (житлові товариства); договір про спільну діяльність з управління спільним майном; адміністратори (управителі), призначені органами місцевого самоврядування.

Співвласники багатоквартирного будинку можуть управляти і обслуговувати об'єкти загального користування і без створення товариства, але в цьому випадку вони зобов'язані укласти Договір спільної діяльності. Такий договір укладається на підставі цивільного кодексу Литовської Республіки. Власники квартир та інших приміщень в багатоквартирному будинку для управління спільним майном мають право і можливість укласти загальний (спільний) договір.

Програма термомодернізації в Литві діє з 2005р. і розповсюджується на багатоквартирні будинки, які були збудовані по технічним регламентам будівництва, діючим до 1993 року. З 2005 по 2013 роки програмою термомодернізації передбачалось утеплення фасадів і дахів з енергетичною ефективністю до 40% (клас Б), з 2013р. - програмою передбачено утеплення фасадів будинків та дахів не менше ніж з 40% енергетичною ефективністю (клас А). Наразі багатоквартирні будинки у Литві утеплюють в 2 способи: утеплення з опорядженням штукатуркою та з вентильованим повітряним прошарком.

Результати після реалізації програми: зниження споживання енергії, збільшується термін експлуатації будинку, збільшується якість проживання, збільшується вартість житла.

Держава фінансово підтримує будинки в розмірі 30% за умови 40% енергетичної ефективності при проведенні будівельних робіт та надає пільговий кредит на 20 років з постійним відсотком, а також компенсує всі витрати до 100% для соціально незабезпечених мешканців.

Проект термомодернізації (реновації) багатоквартирного будинку реалізується співвласникам квартир в багатоквартирних будинках в особі адміністратора проекту, якого обирають співвласники при затвердженні інвестиційного плану. Адміністратор організовує роботу із здійснення проектування, будівельних робіт, технічного нагляду за будівництвом, фінансування проекту.

Для прикладу, за період 2013-2023 роки в місті Паневежис з 598 багатоквартирних житлових будинків модернізовано 118, що складає близько 20% від загальної кількості.

## **2.4 Визначення напрямів**

Сфера житлового господарства є однією з найважливіших галузей господарського комплексу територіальної громади, що створює необхідні умови для життєдіяльності населення, покликана забезпечувати організацію виконання

комплексу робіт і послуг з ремонту житлового фонду, прибудинкових територій.

Першочерговим завданням житлового господарства є задоволення потреб мешканців територіальної громади: створення комфортних умов для їх проживання, поліпшення технічного стану конструкцій та спільного майна у багатоквартирних будинках, забезпечення належного рівня благоустрою на прибудинкових територіях, в тому числі проведення робіт з озеленення. Крім того нагальними питаннями на даний час є питання безпеки мешканців та гостей міста та питання забезпечення умов безбар'єрності у зв'язку із продовженням військових дій та збільшенням кількості осіб з обмеженими фізичними можливостями.

Відповідно актуальними напрямками є:

- забезпечення належного технічного стану багатоквартирних будинків;
- стимулювання та підтримка ініціатив щодо впровадження заходів з енергоефективності, здійснення яких забезпечує зменшення споживання енергетичних ресурсів, включаючи заходи, спрямовані на збільшення частки енергії, виробленої з відновлюваних джерел енергії;
- сприяння створенню безпечних умов проживання в багатоквартирних будинках;
- створення безбар'єрного середовища в багатоквартирних будинках та на прибудинкових територіях багатоквартирних будинків;
- благоустрій прибудинкових територій та територій спільного та загального користування, які межують з багатоквартирним житловим фондом;
- підвищення ефективності роботи комунальних підприємств;
- ремонт та утримання маневрового фонду, житлового фонду соціального призначення та фонду для тимчасового проживання.

### **3. МЕТА ПРОГРАМИ**

Метою Програми є реалізація державної політики у сфері житлового господарства, створення умов для забезпечення його сталого розвитку, підвищення енергоефективності та надійності функціонування, попередження та недопущення аварійних ситуацій в житловому фонді, задоволення потреб населення у наданні житлово-комунальних послуг належної якості відповідно до встановлених нормативів та стандартів.

### **4. ПРІОРИТЕТНІ ЗАВДАННЯ ПРОГРАМИ**

- Програма спрямована на реалізацію наступних пріоритетних завдань:
- поліпшення технічного стану багатоквартирних будинків та їх енергоефективності;
  - покращення рівня благоустрою прибудинкових територій та територій спільного та загального користування, які межують з багатоквартирним житловим фондом;
  - підвищення рівня ефективності роботи комунальних підприємств;

- забезпечення проведення ремонту та утримання маневрового фонду, житлового фонду соціального призначення та фонду для тимчасового проживання.

## **5. ОБГРУНТУВАННЯ ШЛЯХІВ І ЗАСОБІВ РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМ, СТРОКИ ТА ЕТАПИ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ**

Розв'язання проблем у сфері житлового господарства передбачається шляхом реалізації завдань, направлених на створення умов для надійного і безпечного надання житлових послуг відповідно до встановлених нормативів та стандартів, підвищення комфортності та безпеки проживання в багатоквартирних будинках; стимулювання інноваційної, інвестиційної та енергозберігаючої активності всіх учасників в сфері управління житловим фондом; створення сприятливих умов для розвитку суспільних відносин між міською владою та співвласниками багатоквартирних будинків.

Виконання цих завдань неможливо без подальшої підтримки у проведенні капітального ремонту багатоквартирних будинків та прибудинкових територій із залученням коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади, оскільки такі роботи є дороговартісними.

Однак, як показує власна практика, так і практика європейських країн, ефективна експлуатація житлового фонду можлива тільки у разі високого рівня відповідальності власників житла, їх активного долучення до вирішення організаційних та фінансових питань, пов'язаних з ремонтом та обслуговуванням багатоквартирних будинків.

У зв'язку із цим Програмою передбачено проведення процесу реалізації заходів з ремонту житлового фонду та благоустрою прибудинкових територій на умовах співфінансування з боку співвласників багатоквартирних будинків територіальної громади. З цією метою передбачається продовження практики проведення таких робіт відповідно до Порядку проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій населених пунктів Вінницької міської територіальної громади згідно з додатком до програми.

Заходи програми передбачається фінансувати за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади, коштів співвласників багатоквартирних будинків, управителів багатоквартирних будинків та інших не заборонених джерел фінансування.

## **6. ЗВ'ЯЗОК ІЗ СТРАТЕГІЧНИМИ ДОКУМЕНТАМИ РОЗВИТКУ ВІННИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ І ДЕРЖАВИ**

Основні завдання та заходи Програми сформовані відповідно до цілей Стратегії розвитку Вінницької міської територіальної громади до 2030 року - Стратегії 3.0 та Концепції інтегрованого розвитку Вінницької міської територіальної громади 2030.

## **Стратегія 3.0**

### ***Стратегічний пріоритет 1:***

Цифровізація муніципального простору

**Ціль 1.3** Цифрова участь та поінформованість

### ***Стратегічний пріоритет 3:***

Муніципальні інвестиції

**Ціль 3.6.** Енергозаощадження та відновлювальна енергетика

### ***Стратегічний пріоритет 5:***

Доступне, безпечне та екологічно чисте середовище

**Ціль 5.1** Зелене місто

**Ціль 5.4** Трансформація простору

**Концепція інтегрованого розвитку Вінницької міської територіальної громади 2030**

**Візія 3** Екологічне й зелене місто над річкою Південний Буг, місто сталої мобільності.

**Стратегічна ціль 1** Поліпшення екологічного стану міста.

**Візія 4** Місто збалансованого просторового розвитку

**Стратегічна ціль 3**

Формування збалансованого житлового фонду.

**Розвиток галузей життєдіяльності міста:**

**Охорона навколишнього середовища, озеленення, чиста вода, належне поводження з відходами.**

**Ціль:** Збереження та розвиток зелених зон для підтримки екологічного балансу міста.

**Житло**

**Цілі:**

1. Термомодернізація житлового фонду.
2. Запровадження систематичного обліку житлового фонду.
3. Упровадження автоматизованої системи керування житловими будинками.
4. Благоустрій та інклюзивність житлових будинків і прибудинкових територій.
5. Інформування та залучення громадян у сфері житла.

## 7.НАПРЯМИ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ЗАХОДИ ПРОГРАМИ

№ з/п	Назва напрямку діяльності (пріоритетні завдання)	Перелік заходів/ проєктів програми	Терміни виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування							Очікувані результати
						Всього, тис. грн	За роками виконання, тис. грн						
							2025 рік	2026 рік	2027 рік	2028 рік	2029 рік	2030 рік	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Технічний стан багатоквартирних будинків та їх енергоефективність	1.Поточний ремонт спільного майна багатоквартирних будинків (роботи з заміни віконних, дверних блоків, ремонт системи електропостачання з влаштуванням енергозберігаючих світильників в місцях загального користування, ремонт електронних замкових пристроїв в укриттях, технічний нагляд), управителі або ОСББ яких приєдналися та підписали Меморандум про співпрацю та взаєморозуміння в сфері надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади, відповідно до Порядку проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади (додаток до Програми)	2025-2030	Департамент житлового господарства, співвласники та управителі багатоквартирних будинків, ОСББ	Бюджет ВМТГ, кошти співвласників багатоквартирних будинків, управителів та ОСББ	46000	6000	6500	7500	8000	8500	9500	Покращення технічного стану будинків; зменшення витрат енергоресурсів; комфортні умови проживання мешканців.

		2. Влаштування елементів адресного господарства (показників назв вулиць та номерів будівель) на багатоквартирних житлових будинках	2026-2030	Департамент житлового господарства, співвласники та управителі багатоквартирних будинків, ОСББ	Бюджет ВМТГ	4100	-	3000	200	250	300	350	Покращення зручності, доступності та ідентифікації будинку, підвищення безпеки.
		3.Влаштування електронних замкових пристроїв в укриттях (приміщень для тимчасового перебування населення під час дії сигналу «Повітряна тривога») в багатоквартирних житлових будинках	2025-2027	Департамент житлового господарства, співвласники та управителі багатоквартирних будинків, ОСББ	Бюджет ВМТГ	2000	1250	350	400	-	-	-	Безперешкодний доступ до укриттів, підвищення безпеки громадян.
		4. Капітальний ремонт спільного майна багатоквартирних будинків ( в т. ч. із впровадженням заходів з енергозбереження та капітальний ремонт систем електропостачання із влаштуванням сонячних електростанцій), управителі або об'єднання співвласників яких приєднались та підписали Меморандум про співпрацю та взаєморозуміння в сфері надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади, відповідно до Порядку проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій населених пунктів Вінницької міської територіальної громади (додаток до Програми)	2025-2030	Департамент житлового господарства, співвласники та управителі багатоквартирних будинків, ОСББ	Бюджет ВМТГ, кошти співвласників багатоквартирних будинків, управителів та ОСББ	795000	103000	113000	125000	137000	151000	166000	Належний технічний стан житлових будинків та їх конструктивних елементів, інженерних мереж; безперебійне забезпечення населення комунальними послугами, зменшення витрат енергоресурсів; запровадження альтернативних джерел електропостачання ; підвищення рівня комфорту проживання мешканців; відремонтовані приміщення для тимчасового укриття населення під час дії сигналу «Повітряна тривога».

		5.Влаштування (капітальний ремонт) пандусів, в тому числі підйомників біля входів у під'їзди в багатоквартирних житлових будинках	2025-2030	Департамент житлового господарства, співвласники та управителі багатоквартирних будинків, ОСББ	Бюджет ВМТГ	15000	1800	2100	2400	2600	2900	3200	Створення безбар'єрного простору, можливість ведення незалежного та повноцінного способу життя людям з інвалідністю, батькам із маленькими дітьми.
		6.Виготовлення технічної документації на житлові багатоквартирні будинки, які перебували або перебувають в комунальній власності Вінницької міської територіальної громади, технічну документацію по яких, у зв'язку з її відсутністю, не було передано ОСББ, уповноваженій співвласниками особі чи управителю	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	2850	350	400	450	500	550	600	Виконання вимог чинного законодавства; забезпечення співвласників багатоквартирних будинків технічною документацією на будинки з метою їх ефективного утримання та планування ремонтних робіт.
		7.Прийняття за рішенням міської ради в комунальну власність об'єктів соціальної інфраструктури (житлових будинків, гуртожитків, квартир, кімнат) та проведення їх капітального ремонту	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	В межах коштів, передбачених в бюджеті Вінницької міської територіальної громади на відповідний рік						Забезпечення виконання вимог чинного законодавства.	
2	Благоустрій прибудинкових територій, територій спільного та загального користування, які межують з багатоквартирним житловим фондом	1. Утримання в належному санітарному стані територій спільного та загального користування, міжквартальних проїздів, пішохідних проходів, зелених зон та інших об'єктів благоустрою, які межують з багатоквартирним житловим фондом	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	41600	5400	5900	6500	7200	7900	8700	Належний санітарний стан територій.

		2.Поточний ремонт прибудинкових територій (в т.ч. технічний нагляд) до оформлення та передачі земельної ділянки співвласникам багатоквартирних будинків; поточний ремонт територій спільного та загального користування, міжквартальних проїздів, пішохідних проходів, які межують з житловим фондом, та інших об'єктів благоустрою	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	242000	38000	42000	42000	40000	40000	40000	Належний технічний стан територій, комфортне пересування маломобільних груп населення, зокрема, людей з інвалідністю, велосипедистів та батьків із маленькими дітьми.
		3. Реконструкція та капітальний ремонт територій спільного, загального користування, міжквартальних проїздів, пішохідних проходів та зелених зон, які межують з багатоквартирним житловим фондом, та інших об'єктів благоустрою	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	99600	3900	12200	16500	19500	23500	24000	Належний технічний стан об'єктів благоустрою, впровадження заходів із створення безбар'єрного простору.

		4. Капітальний ремонт об'єктів благоустрою прибудинкових територій багатоквартирних будинків, що обслуговуються підприємствами різних форм власності та ОСББ, які приєдналися та підписали Меморандум про співпрацю та взаєморозуміння в сфері надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади, відповідно до Порядку проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій населених пунктів Вінницької міської територіальної громади (додаток до Програми)	2026-2030	Департамент житлового господарства, співвласники та управителі багатоквартирних будинків, ОСББ	Бюджет ВМТГ, кошти співвласників багатоквартирних будинків, управителів та ОСББ	302000	-	41000	57000	57000	67000	80000	Належний технічний стан прибудинкових територій.
		5. Роботи з озеленення прибудинкових територій до оформлення та передачі земельної ділянки співвласникам багатоквартирних будинків; роботи з озеленення територій спільного та загального користування, зелених зон, які межують з багатоквартирним житловим фондом	2025-2030	Департамент житлового господарства, співвласники та управителі багатоквартирних будинків, ОСББ	Бюджет ВМТГ	57750	6450	8400	9200	10200	11200	12300	Утримання в задовільному фізичному та впорядкованому стані зелених насаджень на прибудинкових територіях та територіях спільного та загального користування, зелених зонах, які межують з житловим фондом.

		6. Розроблення містобудівного обґрунтування встановлення меж територій та сприяння у виготовленні земельнопорядної документації на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	В межах коштів, передбачених в бюджеті Вінницької міської територіальної громади на відповідний рік							Впорядкування питання розподілу прибудинкових територій багатоквартирних будинків.
3	Ремонт та утримання маневрового фонду, житлового фонду соціального призначення та фонду для тимчасового проживання	1. Капітальний ремонт, реконструкція житлових та нежитлових приміщень комунальної власності Вінницької міської територіальної громади для створення маневрового фонду Вінницької міської ради, житлового фонду соціального призначення та фонду для тимчасового проживання	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	В межах коштів, передбачених в бюджеті Вінницької міської територіальної громади на відповідний рік							Створення нових об'єктів маневрового фонду, соціального житлового фонду житла для тимчасового проживання.
		2. Ремонт (капітальний, поточний) та утримання (оплата житлово-комунальних послуг, внесків на утримання спільного майна в багатоквартирному будинку) маневрового фонду Вінницької міської ради, житлового фонду соціального призначення та фонду для тимчасового проживання	2025-2030	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	7500	1000	1100	1200	1300	1400	1500	Забезпечення належного технічного стану житлового фонду, оплата житлово-комунальних послуг.
4	Підвищення ефективності роботи комунальних підприємств	1. Поповнення статутного капіталу комунальних підприємств житлового господарства відповідно до Порядку, затвердженого міською радою:	2025-2026	Департамент житлового господарства	Бюджет ВМТГ	8000	3000	5000	-	-	-	-	Стала та ефективна робота підприємств галузі
		1.1 МКП «Управляюча компанія «Господар Люкс»»	2026	Департамент житлового господарства, МКП «Управляюча компанія «Господар Люкс»»	Бюджет ВМТГ	2000	-	2000	-	-	-	-	

		1.2 МКП «Управляюча компанія «Житло-Гарант»»	2026	Департамент житлового Господарства, МКП «Управляюча компанія «Житло- Гарант»»	Бюджет ВМТГ	3000	-	3000	-	-	-	-	
		1.3 Вінницьке МКП «Вінницяміськліфт»	2025	Департамент житлового Господарства, Вінницьке МКП «Вінницяміськ ліфт»	Бюджет ВМТГ	3000	3000	-	-	-	-	-	

## 8. НАСКРІЗНІ ТЕМИ В КОНТЕКСТІ КІРВМТГ 2030

Наскрізнi теми	Доступ до чистої питної води
Пріоритизація наскрізної теми	Тема «Доступ до чистої питної води» визначена як пріоритетна з наскрізних тем у зв'язку з тим, що дана програма орієнтована на покращення технічного стану багатоквартирних будинків, в тому числі і мереж водопостачання багатоквартирних будинків.
Заходи	Заходи, які належать до наскрізної теми: -капітальний ремонт та реконструкція спільного майна багатоквартирних будинків.
Очікувані результати	Безперебійне забезпечення надання послуги з водопостачання в багатоквартирних будинках.

## 9. ПРОСТОРОВИЙ ВИМІР

Реалізація Програми буде спрямована на забезпечення комфортних умов проживання для громадян на території Вінницької міської територіальної громади.

Програма розроблена з урахуванням подальшої інтеграції у веб-платформу міських даних.

## 10.СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ТА КОНТРОЛЮ ЗА ХОДОМ ВИКОНАННЯ ПРОГРАМИ

Управління та контроль за ходом виконання заходів Програми здійснює її відповідальний виконавець - департамент житлового господарства Вінницької міської ради.

Узагальнення матеріалів від виконавців Програми здійснює департамент житлового господарства Вінницької міської ради.

У разі потреби до Програми вносяться зміни згідно з установленим порядком за процедурою внесення змін до місцевих нормативних актів.

Щорічно у термін до 15 квітня року, що настає за звітним, відповідальний виконавець Програми надає департаменту економіки і інвестицій Вінницької міської ради інформацію про виконання Програми (згідно з формами, передбаченими додатками Порядку розробки, виконання і моніторингу цільових програм (рішення виконкому від 15.12.2022 №2765 зі змінами).

Після завершення терміну реалізації Програми відповідальний виконавець готує заключний звіт про виконання Програми та до 1 травня року, що настає за останнім роком реалізації Програми, надає його департаменту економіки і інвестицій Вінницької міської ради.

У разі потреби відповідальний виконавець розробляє пропозиції щодо доцільності продовження заходів, включення додаткових заходів, уточнення показників, обсягів і джерел фінансування, строків виконання заходів.

## 11. ПОКАЗНИКИ МОНІТОРИНГУ (ключові показники) ПРОГРАМИ

№ з/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Значення показника						
			Фактичні дані (вихідні), 2023						
				2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Кількість багатоквартирних будинків, в яких проведено поточний ремонт на умовах співфінансування із залученням коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади (роботи з заміни віконних, дверних блоків, ремонт системи електропостачання з влаштуванням енергозберігаючих світильників в місцях загального користування)	шт	63	100	100	110	110	120	120
2	Кількість висаджених дерев	шт	-	700	1000	1000	1000	1000	1000
3	Площа відремонтованих прибудинкових територій, територій спільного та загального користування, які межують з житловим фондом (поточний ремонт)	м <sup>2</sup>	29430	32550	32000	28800	2800	27000	26000
4	Кількість багатоквартирних будинків, в яких проведено капітальний ремонт із залученням коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади	шт	131	105	75	75	85	92	100
5	Кількість багатоквартирних будинків, в яких влаштовано пандуси, підйомники	шт	13	12	14	16	17	19	21
6	Кількість прибудинкових територій на яких проведено капітальний ремонт на умовах співфінансування із залученням коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади	шт	15	-	20	25	25	29	34
7	Кількість відремонтованих контейнерних майданчиків	шт	6	6	8	15	15	15	15

Додаток до Програми розвитку та утримання житлового господарства Вінницької міської територіальної громади на 2025-2030рр.

**Порядок проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади**

**I. Загальні положення**

Порядок проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади (далі - Порядок) застосовується до багатоквартирних житлових будинків, управителі або об'єднання співвласників яких приєднались та підписали Меморандум про співпрацю та взаєморозуміння в сфері надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади.

Даний Порядок поширюється на проведення робіт з капітального та поточного ремонту спільного майна співвласників багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій.

Спільне майно - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення.

**II. Мета Порядку**

Метою Порядку є участь Вінницької міської ради у створенні безпечних, комфортних умов проживання у багатоквартирних житлових будинках.

Порядком визначено такі основні цілі та завдання:

- збільшення кількості відремонтованих конструктивних елементів житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій;
- забезпечення належного технічного стану будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій;
- стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів для зменшення споживання паливно-енергетичних ресурсів споживачами;
- забезпечення безперебійним електропостачанням ліфтів, насосного обладнання та іншого електричного обладнання в місцях загального користування;
- стимулювання та підтримка ініціатив щодо впровадження заходів з енергоефективності, здійснення яких забезпечує зменшення споживання

енергетичних ресурсів, включаючи заходи, спрямовані на збільшення частки енергії, виробленої з відновлюваних джерел.

### **III. Фінансування робіт з проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій**

Джерелами фінансування є кошти: співвласників багатоквартирних житлових будинків, ОСББ, управителів багатоквартирних будинків, спонсорів, бюджету Вінницької міської територіальної громади, кошти державного та обласного бюджетів, в тому числі субвенції місцевим бюджетам, та інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України.

### **IV. Механізм реалізації Порядку**

#### **1. Проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій на умовах співфінансування.**

Для реалізації проекту з проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій:

1. Уповноважена особа, голова правління ОСББ або управитель (далі - Ініціатор) організовує загальні збори співвласників будинку, на яких приймають рішення щодо: згоди на виконання робіт з капітального чи поточного ремонту будинку або об'єктів благоустрою прибудинкових територій на умовах співфінансування; надання повноважень уповноваженій особі, голові правління ОСББ або управителю підписати договір підряду по капітальному чи поточному ремонту від імені співвласників будинку.

2. Ініціатор подає до департаменту житлового господарства заяву з інформуванням щодо прийнятого рішення про виконання робіт з капітального чи поточного ремонту на умовах співфінансування.

3. Ініціатор за власні кошти співвласників багатоквартирного будинку замовляє виготовлення проектно-кошторисної документації (в разі проведення капітального ремонту) в організації, що має відповідні дозвільні документи та державну експертизу кошторисної частини проекту (за потреби).

4. Ініціатор забезпечує збір коштів на співфінансування робіт по ремонту багатоквартирного будинку або об'єктів благоустрою прибудинкових територій.

5. Ініціатор супровідним листом, з відміткою про наявність суми співфінансування, надсилає до департаменту житлового господарства міської ради наступні документи:

- протокол загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку щодо згоди на виконання робіт з капітального чи поточного ремонту будинку або об'єктів благоустрою прибудинкових територій на умовах співфінансування та надання повноважень Ініціатору підписати договір підряду від імені співвласників будинку;

- проектно-кошторисну документацію (оригінал та електронна версія) (у разі проведення капітального ремонту);
- експертний звіт щодо розгляду кошторисної частини проектної документації по робочому проєкту ( у разі проведення капітального ремонту за потреби).

6. Департамент житлового господарства, як головний розпорядник бюджетних коштів на проведення ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій, опрацьовує надані документи та забезпечує проведення процедури закупівлі робіт згідно з чинним законодавством, при наявності в бюджеті Вінницької міської територіальної громади на відповідний рік асигнувань на зазначені цілі.

7. За результатами процедури закупівлі робіт з переможцем укладається 3-х сторонній договір підряду на виконання робіт по ремонту будинку або об'єктів благоустрою прибудинкових територій, відповідно до якого:

- замовник – департамент житлового господарства;
- підрядник – виконавець робіт, якого було визначено переможцем за результатами проведеної процедури закупівлі робіт;
- ініціатор - уповноважена особа, голова правління ОСББ або управитель, згідно протоколу загальних зборів співвласників будинку (або договору на управління багатоквартирним будинком).

8. Ініціатор на підставі укладеного договору перераховує на рахунок Підрядника кошти в розмірі стовідсоткової частки співфінансування, яка зазначена в договорі.

9. Департамент житлового господарства забезпечує здійснення технічного нагляду за проведенням робіт по ремонту багатоквартирного будинку або об'єктів благоустрою прибудинкових територій відповідно до отриманої проектно-кошторисної документації та укладеного договору за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

10. По завершенню робіт підписується акт виконаних робіт трьома сторонами:

- замовник – департамент житлового господарства;
- підрядник – виконавець робіт, якого було визначено переможцем за результатами проведеної процедури закупівлі ;
- ініціатор - уповноважена особа, голова правління ОСББ або управитель згідно протоколу загальних зборів співвласників будинку.

11. Департамент житлового господарства забезпечує остаточну оплату робіт згідно актів виконаних робіт за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

**2. Проведення першого капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку ОСББ після його реєстрації, як юридичної особи, та підписання Меморандуму про співпрацю та взаєморозуміння в сфері надання послуг з управління багатоквартирними будинками на території населених пунктів, що входять до складу Вінницької міської територіальної громади.**

1. На загальних зборах співвласники ОСББ приймають рішення щодо визначення одного виду конструктивного елементу будинку, що потребує проведення капітального ремонту, та бажання відремонтувати його капітальним ремонтом за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

2. Голова правління ОСББ супровідним листом надсилає до департаменту житлового господарства міської ради протокол загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку щодо визначення одного виду конструктивного елементу будинку, що потребує проведення капітального ремонту, та бажання відремонтувати його капітальним ремонтом за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

3. Департамент житлового господарства, як головний розпорядник бюджетних коштів на проведення капітального ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій:

- замовляє виготовлення проєктно-кошторисної документації в організації, що має відповідні дозвільні документи та державну експертизу кошторисної частини проєкту (за потреби);
- забезпечує проведення процедури закупівлі робіт згідно з чинним законодавством в межах суми проєкту.

4. За результатами процедури закупівлі робіт з переможцем укладається 2-х сторонній договір підряду на виконання робіт з капітального ремонту будинку, відповідно до якого:

- замовник – департамент житлового господарства;
- підрядник – виконавець робіт, якого було визначено переможцем за результатами процедури закупівлі .

5. Департамент житлового господарства забезпечує здійснення технічного нагляду за проведенням робіт по капітальному ремонту багатоквартирного будинку відповідно до отриманої проєктно-кошторисної документації та укладеного договору за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

6. Департамент житлового господарства забезпечує оплату робіт згідно актів виконаних робіт за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

7. ОСББ, що створені після 1 січня 2019 року в будинках, які введені в експлуатацію до 1970 року, мають право на капітальний ремонт за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади двох конструктивних елементів будинку, але не протягом одного року, згідно розділу 2 даного Порядку.

### **3. Проведення капітального ремонту систем електропостачання із влаштуванням сонячних електростанцій на багатоквартирних житлових будинках на умовах співфінансування**

Реалізація проєкту здійснюється на підставі Технічних вимог:

1. Вимоги до будинку:

- встановлене обладнання має використовуватись для загальнобудинкових потреб;
- у разі встановлення сонячної електростанції (далі - СЕС) на даху будинку, надійність даху має бути підтверджено листом (довідкою), який підписано кваліфікованою особою відповідно до п. п. 2 та 21 Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого Постановою КМУ №257 від 12.04.2017 зі змінами.

Не допускається до участі в програмі встановлення СЕС на покриттях даху, що містять азбестовмісні матеріали (шиферне покриття).

2. Вимоги до обладнання.

3. В складі СЕС обов'язковою є наявність наступного обладнання:

- гібридний інвертор;
- сонячні електричні панелі (фотоелектричні модулі - ФЕМ);
- акумуляторні батареї (АКБ).

Гібридний інвертор для системи СЕС має відповідати наступним вимогам:

- мінімальна номінальна потужність інвертора має бути не менше - 3 кВт;
- повинен бути гібридним - комбінувати функції звичайного мережевого інвертора для сонячних панелей з іншими функціями, такими як зарядка акумулятора та підтримка роботи в автономному режимі за відсутності мережі;
- повинен мати «чисту синусоїду» електричної напруги на виході;
- повинен мати вбудований захист від перегріву та перевантаження;
- вихідна напруга змінного струму не повинна бути менше 90% або більше 110% номінальної напруги мережі;
- частота змінного струму не повинна відрізнятись від номінального значення більше ніж на +4% або -6%.

Сонячні електричні панелі мають відповідати наступним вимогам:

- мінімальна номінальна потужність сумарно всіх ФЕМ має бути не менше – 3 кВт;
- номінальна потужність сумарно всіх ФЕМ має бути в межах 80%-120% потужності інвертора, до якого вони підключені;
- коефіцієнт корисної дії ФЕМ має бути не менше 15%.

Акумуляторні батареї мають відповідати наступним вимогам:

- мінімальна номінальна ємність має бути не менше - 3 кВт\*год;
- номінальна ємність в кВт\*год сумарно всіх АКБ має бути не менше 100% номінальної потужності інвертора в кВт, до якого вони підключені;
- мають бути на базі літій-похідних матеріалів (літій-іон, літій-полімер, літій-залізо-фосфат тощо);
- повинен мати захист від короткого замикання, перезаряду, перегріву;
- повинен мати балансування заряду окремих комірок.

Відповідність обладнання вищезазначеним вимогам визначається на основі експлуатаційних документів, які засвідчують гарантовані підприємством виробником основні параметри і характеристики (технічні властивості) виробу - паспортів на обладнання, керівництва з експлуатації тощо.

Для реалізації проєкту з проведення капітального ремонту систем електропостачання із влаштуванням СЕС (далі - ремонт) на багатоквартирних житлових будинках:

1. Уповноважена особа, голова правління ОСББ або управитель (далі - Ініціатор) організовує загальні збори співвласників будинку, на яких приймають рішення щодо: згоди на виконання робіт з ремонту на умовах співфінансування; надання повноважень уповноваженій особі, голові правління ОСББ або управителю підписати договір підряду по капітальному ремонту від імені співвласників будинку.

2. Ініціатор за кошти співвласників багатоквартирного будинку замовляє виготовлення проєктно-кошторисної документації в організації, що має відповідні дозвільні документи та державну експертизу кошторисної частини проєкту, відповідно до чинного законодавства.

3. Ініціатор забезпечує збір коштів на співфінансування робіт, яке може складатись із власних та інвесторських коштів. В разі якщо ініціатором виступає ОСББ, то фінансування може здійснюватися за рахунок кредитних коштів, в тому числі кредитних коштів МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій».

4. Ініціатор супровідним листом, з відміткою про наявність суми співфінансування, надсилає до департаменту житлового господарства міської ради наступні документи:

- протокол загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку щодо згоди на виконання робіт з ремонту систем електропостачання із влаштуванням СЕС на багатоквартирному будинку на умовах співфінансування та надання повноважень Ініціатору підписати договір підряду від імені співвласників будинку;
- проєктно-кошторисну документацію (оригінал та електронна версія);
- експертний звіт щодо розгляду кошторисної частини проєктної документації по робочому проєкту (в разі потреби);
- схвалену державною установою «Фонд енергоефективності» заявку на участь у програмі «ГрінДІМ» (для будинків ОСББ, які приймають участь в програмі «ГрінДІМ»).

5. Департамент житлового господарства, як головний розпорядник бюджетних коштів, опрацьовує надані документи та забезпечує проведення процедури закупівлі робіт, згідно з чинним законодавством, при наявності в бюджеті Вінницької міської територіальної громади на відповідний рік асигнувань на зазначені цілі. Фінансування з бюджету Вінницької міської територіальної громади здійснюється в розмірі до 40% від загальної вартості ремонту об'єкта.

6. За результатами процедури закупівлі робіт з переможцем укладається 3-х сторонній договір підряду на виконання робіт з ремонту, відповідно до якого:

- замовник - департамент житлового господарства;
- підрядник - виконавець робіт, якого було визначено переможцем за результатами проведеної процедури закупівлі робіт;
- ініціатор - уповноважена особа, голова правління ОСББ або управитель, згідно протоколу загальних зборів співвласників будинку (або договору на управління багатоквартирним будинком).

7. Ініціатор на підставі укладеного договору перераховує на рахунок Підрядника кошти в розмірі стовідсоткової частки співфінансування, яка

зазначена в договорі, або надає обладнання, придбане відповідно до Технічних вимог та проектно-кошторисної документації.

8. Департамент житлового господарства забезпечує здійснення технічного нагляду за проведенням робіт з ремонту відповідно до отриманої проектно-кошторисної документації та укладеного договору за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

9. По завершенню робіт підписується акт виконаних робіт трьома сторонами:

- замовник - департамент житлового господарства;
- підрядник - виконавець робіт, якого було визначено переможцем за результатами проведеної процедури закупівлі;
- ініціатор - уповноважена особа, голова правління ОСББ або управитель згідно протоколу загальних зборів співвласників будинку.

10. Департамент житлового господарства забезпечує остаточну оплату робіт згідно актів виконаних робіт за рахунок коштів бюджету Вінницької міської територіальної громади.

#### **4. За іншими умовами**

Департамент житлового господарства в окремих випадках здійснює виконання робіт по капітальному та поточному ремонту багатоквартирних житлових будинків та об'єктів благоустрою прибудинкових територій без співфінансування. Закупівля робіт та послуг здійснюється відповідно до чинного законодавства та інших нормативно-правових документів.

**Міський голова**

**Сергій МОРГУНОВ**

Департамент житлового господарства Вінницької міської ради  
Осавелюк Олена Миколаївна  
Начальник планово-економічного відділу