

ЕКСПЛУАТАЦІЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ МАЙНА,

створеного або покращеного в результаті виконання громадою проекту за підтримки Програми муніципального врядування і розширення повноважень громад, що впроваджує Програма розвитку ООН в Україні

ЗБІРНИК РЕКОМЕНДАЦІЙ

Це видання підготовлене в межах виконання «Програми муніципального врядування та розширення повноважень громад», яку впроваджує Програма розвитку ООН в Україні.

Думки, висновки чи рекомендації належать авторам та упорядникам цього видання і не обов'язково відображають погляди ПРООН.

Експлуатація та обслуговування майна, створеного або покращеного в результаті виконання громадою проекту за підтримки Програми муніципального врядування та розширення повноважень громад, що впроваджується Програмою розвитку ООН в Україні: збірник рекомендацій. – Київ: ПРООН/МВРПГ, 2008. – 36 с.

У рекомендаціях обґрунтовано необхідність утримання та обслуговування майна, створеного або покращеного силами громади в результаті виконання проектів за підтримки ПРООН/МВРПГ, та описано законодавчо-нормативну базу, що регламентує таку діяльність. Рекомендації адресовані, в першу чергу, жителям багатоквартирних будинків, але можуть також бути застосовані, за умови адаптації до відповідного контексту, жителями приватних будинків або представниками громадських організацій навчальних закладів.

Упорядники: Джейсінгх Сах, Леонід Туловський
За редакцією: Леоніда Туловського
Відповідальна за випуск: Олена Урсу

Видання:
Програма розвитку ООН/
Програма муніципального врядування і розширення повноважень громад

Адреса: вул. Грушевського, 34а, оф. 4б. Київ, 01021
Тел. +38 (044) 501-42-03, 537-22-93, 253-82-90
Веб-сайт: <http://msdp.undp.org.ua>
Перше видання: 2008 р.

Зміст цієї публікації можна вільно цитувати й відтворювати за умови обов'язкового посилавання на джерело.

Програма муніципального врядування та розширення повноважень громад, що фінансується та впроваджується Програмою розвитку ООН в Україні, є проектом, що діє в Україні з квітня 2004 року з метою сприяння врядуванню за широкої участі громадян для покращення якості життя населення в містах України.

Програма співфінансується Швейцарською агенцією розвитку та співробітництва, Посольством Королівства Норвегії, Канадським агентством з міжнародного розвитку та міськими радами – партнерами. <http://msdp.undp.org.ua>

Програма розвитку ООН (ПРООН) є глобальною мережею ООН в галузі розвитку, яка виступає за позитивні зміни та надає країнам доступ до джерел знань, досвіду та ресурсів задля допомоги людям в усьому світі будувати краще життя. Ми співпрацюємо з 166 країнами світу, допомагаючи їм знаходити власні шляхи розв'язання глобальних та національних проблем в галузі розвитку. Покращуючи свої власні можливості, вони мають змогу використовувати досвід та знання співробітників ПРООН та широкого кола наших партнерів.

ПРООН допомагає країнам, що розвиваються, отримувати та використовувати технічну допомогу ефективно. У всіх видах діяльності ПРООН виступає на захист прав людини та створення рівних соціальних можливостей для жінок та чоловіків.

<http://www.undp.org.ua>

ЗМІСТ

РОЗДІЛ 1. Необхідність утримання та обслуговування майна, створеного або покращеного силами громади	4
--	---

РОЗДІЛ 2. Законодавче забезпечення експлуатації та обслуговування	8
--	---

РОЗДІЛ 3. Забезпечення сталості результатів реалізованого громадою проекту	12
---	----

3.1. Право власності на майно, покращене або створене силами громади.....	13
3.2. Експлуатація та утримання майна, покращеного або створеного силами громади.....	14
3.2.1. Технічне обслуговування	15
3.2.2. Управління фінансовими ресурсами.....	16
3.2.3. Вартість утримання і аналіз витрат.....	18
3.2.4. Розрахунок розміру внесків у фонд капітального ремонту.....	19

РОЗДІЛ 4. Практичні поради по експлуатації та утриманню.....	24
---	----

4.1. Постійний контроль технічного стану	24
4.2. Експлуатація й утримання систем і конструктивних елементів будинку.....	26
4.2.1. Технічний підвал	26
4.2.2. Внутрішньобудинкова система каналізації	28
4.2.3. Системи центрального опалення, гарячого і холодного водопостачання	29
4.2.4. Дахи	30

ДОДАТОК 1. Послуги та їх вартість	34
--	----

РОЗДІЛ 1.

НЕОБХІДНІСТЬ УТРИМАННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ МАЙНА, СТВОРЕНОГО АБО ПОКРАЩЕНОГО СИЛАМИ ГРОМАДИ

ПЕРЕДУМОВИ

Програма муніципального врядування та розширення повноважень громад (МВРПГ), яку реалізує в Україні Програма розвитку Організації Об'єднаних Націй (ПРООН), надає підтримку місцевим громадам і сприяє розвитку їхнього потенціалу самостійно визначати й вирішувати нагальні потреби, що турбують жителів; мобілізувати наявні ресурси; реалізовувати проекти, спрямовані на покращення якості життя та забезпечення сталості позитивних результатів, отриманих у ході реалізації таких проектів. Для покращення умов життя члени місцевої громади, створивши і зареєструвавши відповідну організацію, можуть реалізовувати проекти будівництва або капітального ремонту та реконструкції дахів, систем водопостачання, опалення, каналізації, газопостачання, утеплення будинків, встановлення енергозберігаючих вікон, загальнобудинкових приладів обліку, спорудження дитячих та спортивних майданчиків тощо.

Для розвитку власного потенціалу громади можуть отримувати підтримку з різних джерел (у формі навчання або невеликих грантів на засадах партнерства та співфінансування). Партнерами громад виступають міські ради, зацікавлені у співпраці з місцевими громадами; організації міжнародної технічної допомоги, такі як, наприклад, Програма розвитку ООН в Україні, Швейцарське бюро співробітництва, Посольство Королівства Норвегії в Україні, Канадське агентство з міжнародного розвитку, та інші

організації громадського та приватного секторів. Громада виступає одним із партнерів, отримує користь від результатів виконання проекту та бере участь у співфінансуванні його реалізації.

Однак, для того щоб стабільно отримувати користь від майна, створеного або покращеного в результаті реалізації проекту, необхідно забезпечити належне утримання цього майна. Світовий досвід показує, що належне утримання результатів проекту найкращим чином здатна забезпечити саме та громада, яка зробила власний фінансовий і трудовий внесок у реалізацію проекту. Тому, відповідно до «Угоди про партнерство», яку ПРООН/МВРПГ укладає з кожною організацією громади, яка стає партнером, функція та відповідальність за належне утримання результатів проекту покладається саме на громаду. Підготовку проектної заявки та надання інших документів необхідних для реалізації проекту також виконує організація громади.

Традиційно, функції обслуговування комунального майна покладаються на відповідні структури та житлово-комунальні підприємства міста. Проте, у процесі самостійного виконання проекту члени громади починають усвідомлювати, що для збереження досягнутого успіху та покращених умов життя необхідно забезпечити належне утримання результатів реалізованого проекту, а не знову і знову просити і чекати, поки відповідні служби зможуть це виконати.

Більше того, політика держави, яку спрямовано на залучення жителів до вирішення питань місцевого розвитку в рамках процесу децентралізації, а також сприяння розвитку приватного сектора у сфері комунальних послуг, надає жителям, які об'єдналися в громаду і створили організацію, значно більше можливостей для утримання майна власними силами, або обрання на конкурсних засадах виконавця послуг, отримання та оплати тільки якісних послуг із утримання майна.

Такі можливості у жителів з'явилися лише нещодавно, і тому населення ще не дуже добре знайоме з практикою їхнього використання. Людям часто бракує компетентності у технічних і фінансових питаннях, а також управлінських навичок, необхідних для ефективного утримання й управління спільним майном для забезпечення стабільного отримання користі від виконаного ними ж проекту. ПРООН/МВРПГ за підтримки міських рад міст-партнерів Програми проводить навчання для жителів, які об'єдналися в громаду і створили організацію. Саме для цього був розроблений цей посібник, що базується на практичному досвіді місцевих громад усієї України та деяких інших країн.

У першу чергу, цей посібник було створено на допомогу жителям багатоквартирних будинків, але його також можуть використовувати, за умови адаптації до відповідного контексту, жителі будинків котеджного типу або громадські організації навчальних закладів.

Будь-яка система приносить користь стабільно, якщо сама вона є стабільною. Стабільною ж система буде тільки тоді, коли вона є власністю користувачів, вони експлуатують і утримують її належним чином та роблять власний внесок у забезпечення її стабільності на цей час і в майбутньому.

ВЛАСНІСТЬ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Зрозуміло, що квартира в багатоквартирному будинку не може існувати без під'їзду, сходових клітин, даху (горища), фундаменту (підвалу), ліфту, електротехнічної системи, систем водопостачання, каналізації та опалення, тощо. Це називається неподільним майном, яке перебуває в спільній сумісній власності фізичних або юридичних осіб.

Стаття 382. Цивільного Кодексу України визначає: “Власником квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані в житловому будинку”.

Стаття 10 закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” (№2482-XII від 19.06.1992 р.) чітко зазначає: “Власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою й зобов’язані брати участь у загальних витратах, пов’язаних із утриманням будинку та прибудинкової території відповідно до своєї частки в майні будинку.”

Ви приватизували або купили квартиру. Це означає, що Ви стали власником не тільки самої квартири, а й співвласником усіх інших частин і систем будинку, в якому ця квартира розташована. Або, говорячи мовою фахівців, Ви стали співвласником конструктивних елементів та інженерних мереж (технічного обладнання) житлового комплексу, у якому знаходиться приватизована або придбана Вами квартира. Це зобов’язує кожного власника квартири утримувати в належному стані не лише придбану/приватизовану квартиру, але також й інші частини житлового комплексу, які забезпечують надійне функціонування квартири.

Частка власника квартири в загальному обсязі обов’язкових платежів та інших спільних витрат на утримання і ремонт спільного сумісного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. На цій основі розраховується розмір суми, яку власник квартири сплачує за утримання будинку, в якому знаходиться його квартира, і прилеглої до будинку території.

Ваша квартира є нерухомістю, яка має певну вартість. Квартира, яка знаходиться в недоглянутому будинку з прилеглою територією в незадовільному стані, має меншу вартість, ніж та, яка знаходиться в доглянутому будинку з охайною прилеглою територією. У разі продажу квартири або виникнення необхідності в отриманні банківського кредиту, квартира в поганому будинку матиме значно меншу вартість. При ефективному використанні коштів, які Ви сплачуєте разом з іншими власниками приміщень на утримання будинку, запобігають зниженню вартості Вашої квартири, а в багатьох випадках навіть збільшують її вартість. Сплачуючи щомісяця додатково декілька гривень на утримання будинку і ви-

користовуючи їх ефективно Ви запобігаєте зниженню вартості вашої квартири на сотні гривень. Ніхто не може думати про це краще ніж Ви самі, тому що це - ВАША НЕРУХОМІСТЬ!

ПРАВА І ОBOB’ЯЗКИ ВЛАСНИКІВ І СПОЖИВАЧІВ

Як співвласник будинку та споживач послуг, Ви маєте повне право перевіряти якість та кількість послуг, за які Ви сплачуєте організації, що надає послуги. Ви маєте право вимагати надання якісних послуг або відмовитися платити за послуги неналежної якості, або послуги, які Вам не надаються зовсім. Якщо постачальник послуг не звертає увагу на Ваші вимоги, то мешканці будинку можуть навіть змінити постачальника послуг шляхом прийняття спільного рішення. Українське законодавство пропонує альтернативні можливості для вирішення таких проблем, про що і йдеться у наступних розділах.

Якість життя мешканців покращиться, а витрати на утримання спільного майна можуть зменшитися тільки в тому випадку, якщо Ви почнете думати як власник та будете діяти разом з іншими власниками квартир (та нежилых приміщень), розташованих у будинку, в якому Ви проживаєте. Більше того, Ви як член громади погодилися забезпечувати утримання досягнутого результату й після реалізації проекту, виконаного силами Вашої громади. Таким чином, Вашим обов’язком є дотримуватися правил експлуатації та утримання майна, створеного або покращеного в результаті виконання проекту, який громада реалізувала за підтримки ПРООН/МВРПГ та міської ради Вашого міста.

РОЗДІЛ 2.

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА УТРИМАННЯ

Українське законодавство надає можливість власникам квартир, розташованих у багатоквартирних будинках, самостійно приймати рішення щодо форми управління і спільного володіння будинком та його утримання шляхом спільної діяльності.

Ще в 1992 році було прийнято Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" (№ 2482-XII від 19 червня 1992 р.). У Пункті 3 Статті 10 цього Закону визначено: "Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків. У багатоквартирному будинку, квартири якого не повністю приватизовані, між товариством (об'єднанням) індивідуальних власників квартир і власниками неприватизованих квартир укладається угода про спільне володіння будинком та дольову участь у витратах на його утримання".

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ (ОСББ)

У 2001 році було прийнято Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків" (скорочено – ОСББ), який визначив демократичний ефективний механізм, що дозволяє власникам квартир (будинків) зорганізуватися, зареєструвати об'єднання та:

- забезпечити участь усіх власників приміщень багатоквартирного будинку в утриманні будинку й прибудинкової території;
- за договором із попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового будинку (комплексу) чи тільки його частини, або прийняти на власний баланс весь будинок (житловий комплекс);
- укласти договір із будь-якою юридичною особою (компанією, організацією), статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності (альтернатива ЖЕО), про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини;
- самостійно визначати виконавців житлово-комунальних послуг і укладати з ними договори;
- здійснювати контроль за якістю житлово-комунальних послуг, які надаються виконавцями відповідно до укладених договорів;
- самостійно визначати необхідність проведення робіт по ремонту та модернізації будинку або його обладнання, укладати договори на виконання таких робіт та контролювати їх якість;
- шляхом ефективного контролю за кількістю та якістю житлово-комунальних послуг, що надаються, оптимізувати витрати на утримання житла;
- здійснювати контроль за ефективністю використання коштів, які сплачують власники приміщень на утримання будинку;
- отримувати додаткові кошти на утримання будинку шляхом здійснення господарської діяльності;
- накопичувати кошти, необхідні для поточного та капітального ремонтів;
- захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності.

При цьому, вищим органом управління об'єднання співвласників залишаються загальні збори його членів. А це означає, що всі питання вирішуються самими власниками-членами об'єднання.

Важливо зазначити, що жителі багатоквартирного будинку зможуть використовувати таке широке коло можливостей лише у випадку, якщо вони створили і зареєстрували

Пунктом 2 Постанови № 560 Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. "Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій" визначено: "Розмір тарифів (нормативних витрат, пов'язаних з утриманням будинків і споруд та прибудинкових територій) визначається по кожному будинку окремо залежно від кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій згідно з типовим переліком послуг". У Порядку у простій і зрозумілій формі надаються роз'яснення про те, як виконувати розрахунки нормативних витрат, а в додатку наводиться Типовий перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

об'єднання співвласників. Тому Програма наголошує мешканцям багатоквартирних будинків про необхідність прийняття такої інституційної форми і реєстрації ОСББ перед тим, як звернутися до Програми про отримання фінансування проектів громад.

БУДИНКОВИЙ КОМІТЕТ

Будинковий комітет - це орган самоорганізації населення (ОСН), діяльність якого регламентується законом України "Про органи самоорганізації населення" (N2625-III від 11 липня 2001 року, м. Київ). Це представницький орган, який можуть створювати в межах будинку (кількох будинків) жителі, що на законних підставах проживають у цьому будинку (будинках), для вирішення завдань, передбачених цим Законом.

Чи можуть будинкові комітети виконувати ті ж самі функції, що й ОСББ?

Закон не передбачає можливості утримання чи ремонту будинку силами будинкового комітету. Проте в деяких містах України, жителі створили будинкові комітети, зареєстрували їх як юридичні особи, відкрили розрахункові рахунки в банках і за ініціативи жителів будинків, які створили ці комітети, запровадили систему збирання платежів за житлово-комунальні послуги на таких рахунках. Комітети уклали договори із постачальниками житлово-комунальних послуг (колективне замовлення), здійснюють контроль за кількістю та якістю послуг, оплату за отримані послуги, самостійно визначають необхідність проведення робіт по ремонту та модернізації будинку або його обладнання, укладають договори на виконання таких робіт та контролюють їх якість.

При цьому навіть можна сказати, що ці будинкові комітети, як органи самоорганізації населення, виконують одне із своїх основних завдань, визначених Статтею 3 закону, а саме: "Задоволення соціальних, культурних, побутових та інших потреб жителів шляхом сприяння в наданні їм відповідних послуг", а також власні повноваження, зазначені в 6-му пункті Статті 14 Закону, а саме: "Здійснення контролю за якістю надаваних громадянам, які проживають у житлових будинках на території діяльності органу самоорганізації населення, житлово-комунальних послуг та за якістю проведених у зазначених житлових будинках ремонтних робіт".

На практиці ж, будинковому комітету значно складніше виконувати функції з утримання будинку, ніж об'єднанню співвласників.

ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ

Кожен багатоквартирний будинок (житловий комплекс) складається з конструктивних елементів, допоміжних приміщень та технічного обладнання будинку, що за-

безпечують його нормальне функціонування протягом усього періоду використання за призначенням.

Правила експлуатації й утримання житлового будинку, його конструктивних елементів та інженерних мереж регулюються нормативними документами, розробленими центральним органом виконавчої влади, на який покладено функції технічного регулювання в сфері житлово-комунального господарства.

Такими документами, наприклад, є: Закон України "Про житлово-комунальні послуги" (N 1875-IV від 24 червня 2004 року, м. Київ); "Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій", затверджені Наказом Держжитлокомунгоспу України № 76 від 17 травня 2005 року; "Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг із ремонту приміщень, будинків, споруд", затверджений Наказом Держжитлокомунгоспу України № 150 від 10 серпня 2004 року; "Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України", затверджене Наказом Держжитлокомунгоспу України №135 від 31 грудня 1991 року.

Конструктивними елементами багатоквартирного будинку називаються ті частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо).

Технічним обладнанням багатоквартирного будинку є інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир, а саме: загальнобудинкові системи тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території.

Загальнобудинкові системи - мережі, запірні чи регулююча арматура на них, прилади та обладнання, засоби обліку та регулювання споживання житлово-комунальних послуг, які розміщені в межах будинку, споруди, системи протипожежного захисту.

РОЗДІЛ 3.

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОСТІ РЕЗУЛЬТАТІВ РЕАЛІЗОВАНОГО ГРОМАДОЮ ПРОЕКТУ

Подолавши труднощі та можливі перешкоди, члени громади спільними зусиллями успішно виконали проект та покращили існуюче майно, яким вони володіють або користуються на умовах оперативного управління (наприклад, замінили старі труби підвальних розгалужень на сучасні пластикові, виконали в школі заміну старих вікон на сучасні енергозберігаючі) або створили нове майно (наприклад, побудували новий дах, спортивний чи дитячий майданчик), яке має значно покращити умови життя членів громади та їхніх сімей. Проте це покращене або новостворене майно не буде корисним для членів громади, якщо вони не матимуть можливості отримувати від нього постійну користь.

Для досягнення сталості позитивного результату, отриманого громадою від впровадження проекту, та постійного отримання користі від покращеного/новоствореного майна, громада повинна забезпечити ефективну експлуатацію і належне утримання цього майна. Сталість результату, отриманого від виконання проекту, забезпечується наявністю таких елементів:

3.1. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА МАЙНО, ПОКРАЩЕНЕ АБО СТВОРЕНЕ СИЛАМИ ГРОМАДИ

Після завершення проекту, покращене в результаті виконання проекту майно передається його власнику. Право власності на майно, створене в результаті виконання проекту, набувається у відповідності до чинного законодавства України.

У багатоквартирних будинках (окрім комунальних та відомчих) покращене в результаті виконання проекту майно вже є спільною власністю членів громади – власників жилих і нежених приміщень, а майно, створене в результаті виконання проекту, стає такою спільною власністю членів громади.

У разі покращення комунального майна, яке закріплене на праві оперативного управління (школа, садок тощо), право власності залишається у власника майна, а члени громади використовують таке майно за його призначенням (для здійснення некомерційної господарської діяльності), отримують від цього користь і, за згодою власника, можуть брати участь в утриманні цього майна.

Отже, для того щоб громада могла забезпечити сталість результатів виконаного проекту та отримувати користь від покращеного/новоствореного майна, це майно має перебувати у спільній власності членів громади, або використовуватися на праві оперативного управління.

ОСББ, яке самостійно утримує будинок, після закінчення виконання проекту та прийняття покращеного або новоствореного майна в експлуатацію, здійснює облік¹ такого майна за його реальною вартістю - тобто кошторисною вартістю виконаного проекту. Якщо ж будинок передано на баланс іншої юридичної особи, така особа відображає майно у власному балансі, при цьому право власності на майно залишається за власниками жилих і нежених приміщень будинку (співвласників майна), в якому створено ОСББ.

Облік майна, покращеного або створеного силами громади, яка зареєстрована у формі ОСН (будинковий або вуличний комітет), виконується організаціями, на балансі яких воно знаходиться, або на баланс яких має бути передано відповідно до вимог чинного законодавства.

При цьому, в багатоквартирному будинку (окрім комунальних та відомчих), в якому створено будинковий комітет, право власності на майно залишається за власниками жилих і нежених приміщень будинку, які, в свою чергу, зобов'язані своєчасно сплачувати за якісно надані організацією - балансоутримувачем послуги з утримання і обслуговування спільного майна власників.

Питання власності на майно, створене в результаті виконання проекту громадою, яка зареєструвала вуличний комітет, вирішується цією громадою спільно з органами місцевого самоврядування. При розгляді цього питання беруться до уваги положення статті 331 Цивільного Кодексу України².

¹ Так як майно не є власністю ОСББ, його вартість обліковується на позабалансовому рахунку 025 "Майно в довірчому управлінні".

² ЦКУ, Стаття 331- Набуття права власності на новостворене майно: "Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом".

3.2. ЕКСПЛУАТАЦІЯ ТА УТРИМАННЯ МАЙНА, ПОКРАЩЕНОГО АБО СТОРОВОНОГО СИЛАМИ ГРОМАДИ

Ефективна експлуатація та належне технічне обслуговування систем, елементів та конструкцій, покращених або створених у результаті виконання проекту громадою, забезпечує їх надійне функціонування і безперебійне отримання користі членами громади. При експлуатації певних систем, деякі додаткові заходи (наприклад, регулювання системи опалення в залежності від рівня зовнішньої температури) можуть значно підвищити ефективність функціонування системи. Ефективна експлуатація і належне утримання передбачають наступне:

КОНЦЕПЦІЯ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА УТРИМАННЯ

Експлуатація та утримання системи (майна) забезпечують її належне й безпечне функціонування та здійснюються шляхом ефективного управління/адміністрування. Наприклад, для надійного функціонування системи опалення будинку необхідно забезпечити:

- Технічне управління: включає технічний нагляд, належне технічне обслуговування, ремонт, наладку та регулювання системи, реєстрацію показань приладів обліку тощо.
- Управління фінансовими ресурсами: включає надання споживачам рахунків за послуги, збирання платежів, облік надходжень коштів та витрат, управління коштами ремонтного і амортизаційного фондів тощо.
- Адміністративне управління: включає вирішення адміністративних питань, контроль якості послуг, надання звітності та іншої інформації власникам об'єкту/користувачам послуг тощо.

Утримання включає заходи технічного обслуговування, які поділяють на такі категорії:

- Поточне обслуговування: включає періодичний огляд та усунення виявлених незначних недоліків, що забезпечує безаварійне та постійне функціонування системи.
- Профілактичне обслуговування: періодичний запланований захід, який включає профілактику, налагодження та регулювання системи, її окремих елементів та технічних пристроїв, що запобігає виникненню значних проблем та необхідності передчасного ремонту або заміни елементів та обладнання.
- Ремонт: полагодження або заміна будь-якої частини/елементу системи у випадку непередбачуваної поломки, яка може перешкоджати нормальному функціонуванню системи.
- Капітальний ремонт: комплекс робіт, спрямованих на відновлення, з можливим поліпшенням експлуатаційних показників, усіх елементів та обладнання системи.

Для забезпечення ефективного утримання майна, створеного або покращеного в результаті виконання проекту (а також й іншого спільного майна членів громади, наприклад, конструктивних елементів і систем їхнього будинку) має бути створений дієвий механізм. Для цього необхідно:

- Мати право експлуатувати та забезпечувати технічне обслуговування майна (користуватися майном на праві власності або на праві оперативного управління).
- Сформулювати "функціональну групу", яка здійснюватиме контроль якості експлуатації та технічного обслуговування майна.
- Для забезпечення сталості отримання користі від результатів виконаного проекту, визначити розмір щомісячних платежів, які мають сплачувати користувачі³ на утримання майна та затвердити розмір цих платежів на загальних зборах.
- Укласти договір з кожним власником квартири/приміщення будинку на утримання спільного майна та забезпечення своєчасного надходження коштів, необхідних для оплати послуг з утримання системи.
- Запровадити зручну для власників систему збирання платежів за послуги; проведення громадського аудиту та надання звітності співвласникам майна.
- Укласти договір з відповідною організацією (визначеною на конкурсних засадах), яка має право надавати послуги з експлуатації та технічного обслуговування.

³ Детальну інформацію надано нижче.

3.2.1 ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Технічне обслуговування майна (конструктивних елементів, систем та конструкцій), покращеного або створеного в результаті виконання проекту громадою, необхідно здійснювати силами персоналу, який має відповідну кваліфікацію. Такий персонал, дотримуючись правил техніки безпеки, повинен виконувати визначені й погоджені сторонами роботи з технічного обслуговування.

Деякі організації громад мають штатний персонал, що відповідає за експлуатацію та технічне обслуговування (наприклад, школа або дитячий садок). А де ж можна знайти кваліфікований персонал для технічного обслуговування багатоквартирного будинку?

Необхідний спеціаліст може бути одним із мешканців будинку самої громади або проживати в одному з сусідніх будинків. Організація громади може укласти угоду з цією особою, якщо він/вона зареєстрований (-на) як приватний підприємець, прийняти таку особу на постійну роботу або на роботу за сумісництвом. Наявність такого спеціаліста забезпечує належну експлуатацію та можливість отримання послуг у будь-який час.

Як альтернативний варіант, члени організації громади можуть прийняти рішення й обрати в якості підрядника для виконання робіт із експлуатації та утримання будинку житлово-експлуатаційну організацію (якщо їх задовольняє якість послуг) або іншу спеціалізовану компанію, яка має право надавати такі послуги та виконувати роботи. Необхідно залучати тільки ті фірми та спеціалізовані організації, які надають якісні

послуги і можуть виконувати необхідні роботи, пов'язані з утриманням результатів впровадженого громадою проекту.

Також організація громади може об'єднатися з іншими подібними організаціями громад, створити асоціацію, що найме кваліфікований персонал для забезпечення послуг із технічного обслуговування будинків усіх організацій громад, які стали членами такої асоціації.

3.2.2 УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РЕСУРСАМИ

Кожна організація громади має належним чином здійснювати управління наявними фінансовими ресурсами. Для цього необхідно:

- У разі потреби, придбати необхідні бланки звітності, журнали обліку, папки та канцтовари.

Постійні витрати – це витрати, розмір яких постійний (фіксований) для кожного розрахункового періоду. Наприклад, фіксована місячна заробітна плата персоналу, який працює на постійній основі або за контрактом (голова правління, бухгалтер, прибиральниця, сантехнік). Якщо людина повністю і задовільно виконує посадові або зазначені у контракті обов'язки, то розмір цих витрат не можна змінити (зменшити), не змінивши перелік обов'язків.

- Вести бухгалтерський облік та відображати суми надходжень і витрат на рахунках відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку.
- Відкрити банківський рахунок (або використовувати існуючий банківський рахунок) для зберігання коштів.
- Вчасно надавати користувачам рахунки для сплати за надані послуги.
- Отримувати рахунки від виконавців робіт, постачальників товарів чи послуг, та здійснювати їх оплату відповідно до встановленого порядку.
- Щомісячно/щоквартально інформувати членів організації про стан фінансових справ організації.
- Проводити фінансовий аудит та надавати звіт членам організації, власникам майна та донорам (якщо такі є).

Для забезпечення ефективної експлуатації та утримання майна, створеного або покращеного в результаті виконання проекту, організації громади необхідно визначити, скільки коштів для цього потрібно мати, а також запровадити механізм регулярного надходження необхідних коштів (внесків) і контролю за їх використанням.

Для цього складають орієнтовний бюджет на визначений період (рік або півріччя), в якому підраховують усі передбачувані витрати на експлуатацію та ремонт майна (вартість матеріалів і послуг із обслуговування майна), управлінські витрати (якщо такі є), розмір необхідних накопичень періоду на капітальний ремонт або повне відновлення майна у майбутньому (амортизація). Отриману загальну суму передбачуваних витрат ділять на кількість місяців у періоді й отримують суму коштів, надходження якої на рахунок організації громади необхідно забезпечувати щомісяця. Розмір внеску кожного домогосподарства або члена організації (громади) визначають відповідно до статуту організації громади та законодавства.

Як правило, бюджет на наступний визначений період складають на підставі аналізу витрат і надходжень бюджету попереднього періоду. У разі ж, якщо організація громади була створена нещодавно і ще не має досвіду складання бюджету, а також не має бюджету попереднього періоду (наприклад, власники квартир тільки створили ОСББ і прийняли рішення самостійно утримувати їхній будинок), можна взяти за приклад бюджет ОСББ, що діє в подібному будинку, або, забезпечивши повне внесення на рахунок ОСББ власниками квартир плати за утримання будинку, розрахованої відповідно до затвердженого в місті тарифу, вести ретельний облік надходжень і витрат, аналізуючи і збираючи, в разі необхідності, додаткові кошти.

Для зручності контролю за виконанням, а також аналізу доходів і витрат, бюджет складають з двох частин: витратної й доходної. У витратній частині відображають передбачувані витрати і дату їх настання, а у доходній – очікувані грошові надходження в кожному окремому місяці бюджетного періоду.

Передбачувані (заплановані) витрати - це витрати, розмір яких можна передбачити і спланувати. Наприклад, відповідно до плану профілактичного обслуговування, раз на рік (або двічі на рік) необхідно замінити прокладки у водорозбірних кранах поливальних пристроїв, або замінити сальникові ущільнення в запірній арматурі системи опалення. Розмір витрат у цьому випадку дорівнює вартості необхідних матеріалів (нові прокладки, сальниковий ущільнювач). Якщо ж в організації громади відсутній штатний слюсар-сантехнік, то необхідно до вартості матеріалів додати ще й вартість робіт.

Непередбачувані (заплановані) витрати - наприклад, було заплановано протягом року замінити п'ять листів шиферу на даху будинку, але після шквального вітру з градом десять листів виявилися пошкодженими. У таких випадках (за відсутності фінансового резерву або коштів, що збираються на інші витрати у майбутньому) доводиться терміново збирати необхідні кошти або робити запозичення, щоб відремонтувати дах якомога скоріше.

3.2.3 ВАРТІСТЬ УТРИМАННЯ І АНАЛІЗ ВИТРАТ

В українському законодавстві існує декілька документів, які роз'яснюють, яким чином визначається тариф на утримання житлових будинків. Такими документами, наприклад, є "Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 560 від 12 липня 2005 року, а також "Методичні рекомендації щодо розрахунків економічно обґрунтованих тарифів на житлово-комунальні послуги", затверджені Наказом № 78 від 29 березня 1999 року, виданим Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України. Вивчення цих документів допоможе жителям, які вирішили утримувати багатоквартирний будинок (або його частину) власними силами, зрозуміти методику і практику визначення складових та розрахунків витрат.

Але витрати на утримання можна зменшити, розглянувши і використавши альтернативні можливості.

Як приклад, розглянемо формулу, наведену в пункті 7 Постанови № 560, яку житлово-експлуатаційні організації мають використовувати для визначення витрат на прибирання сходових клітин будинку, а відповідно й тарифу на квадратний метр площі квартири:

$$V_c = (O_z + H_n + H + M + I) : P_z,$$

де

O_з - заробітна плата прибиральниці;

H_п - відрядження на соціальні заходи;

H - накладні витрати;

M - матеріальні витрати;

I - обов'язкові платежі до бюджету;

P_з - загальна площа квартир будинку.

При цьому, для прибирання сходових клітин можна:

- користуватися послугами ЖЕО – у цьому разі вартість послуг ЖЕО визначається за повною формулою;
- укласти договір з фізичною особою (приватним підприємцем - платником єдиного податку або жителем цього ж будинку, який/яка може надавати послуги з прибирання) – у цьому разі вартість послуг буде включати складові O_з+M, оскільки відпадає необхідність оплати складових "H_п", "H" та "I".
- організувати прибирання сходових клітин під'їзду силами жителів - у цьому разі залишається лише складова "M" – це витрати на миючі засоби, віники, ганчірки тощо. Якщо ж жителі не будуть смітити, а для прибирання використовуватимуть власні миючі засоби, віники та ганчірки, то зекономлені кошти можна буде використати на інші важливі цілі або ж можна зменшити розмір внесків жителів на утримання будинку.

3.2.4 РОЗРАХУНОК РОЗМІРУ ВНЕСКІВ У ФОНД КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ

Після того як організація громади за власні кошти виконала якість покращення в будинку – чи-то провела повну заміну труб підвальних розгалужень, чи будівництво нового даху будинку, чи щось інше, – власникам квартир одразу ж необхідно подумати: "А що ж буде, коли закінчиться термін ефективної експлуатації цього об'єкта? Ніщо не вічне, і через певний час (10 – 30 років) нам знову необхідно буде мати кошти на капітальний ремонт для повного відновлення об'єкту". Якщо цього не зробити, то все знову прийде в незадовільний стан. Виникнуть проблеми, які негативно впливатимуть на умови життя мешканців будинку і стан їхнього здоров'я, технічний стан інших конструктивних елементів і систем будинку, збільшаться витрати на експлуатацію і утримання, і, як результат, – знизиться вартість квартир.

Розглянемо для прикладу ситуацію, коли терміново необхідно провести капітальний ремонт каналізаційної системи будинку.

Ситуація: Протягом багатьох років каналізаційні мережі багатоквартирного будинку експлуатувалися без належного обслуговування. Труби, елементи їх кріплення і з'єднання зруйнувалися й стали непридатними виконувати їхні функції. Відбувається постійне витікання каналізаційних стоків у підвальні приміщення. Це призводить до руйнування конструктивних елементів та обладнання підвальних приміщень, штукатурки в під'їздах і квартирах першого поверху. З'явився сморід і комарі. На дворі - серпень, стоїть тепла погода і тому ці негативні явища посилюються кожного дня.

Створене в цьому будинку наприкінці минулого року об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) не має необхідних фінансових накопичень, так як власники квартир вирішили сплачувати мінімальні внески на утримання їхнього будинку. Але ситуація, що виникла, є критичною. Тому на загальних зборах членів ОСББ власниками квартир було прийнято рішення терміново виконати капітальний ремонт підвальної каналізаційної системи будинку (повністю замінити зіпсовані каналізаційні труби і привести у належний технічний стан підвальні приміщення).

Обрана спеціалізована компанія підготувала і надала кошторис на загальну суму 15 000 грн. Загальна площа всіх квартир будинку становить 1 000 кв. м. (20 квартир по 50 кв. метрів кожна).

Для визначення суми коштів, яку власник(и) кожної квартири мають сплатити для виконання заміни каналізаційних труб у підвалі, скористаємося формулою:

$$V_k : P_{zk} \times P_{kv} = C_{svk}$$

де

V_k – кошторисна вартість заміни труб (матеріали+роботи+нарахування);

P_{zk} – загальна площа всіх квартир будинку;

P_{kv} – площа квартири власника(ів);

C_{svk} – сума внеску власника квартири.

У грошовому вираженні отримаємо:

$$15\,000 \text{ грн.} : 1\,000 \text{ кв. м} \times 50 \text{ кв. м} = 750 \text{ грн. з кожної квартири (її власників).}$$

Як бачимо з розрахунку, для виконання термінової заміни каналізаційних труб у підвалі власник(и) кожної квартири повинен терміново внести на рахунок ОСББ 750 гривень. Але, вилучення такої суми з місячного бюджету власника (його або її сім'ї) може бути досить обтяжливим. А чи можна зменшити навантаження на місячний бюджет сім'ї? Розглянемо деякі з можливостей:

Можна почати накопичення коштів з початку року: Припустимо, що дане ОСББ почало в січні збирати кошти на капітальний ремонт каналізаційної системи, щоб зробити такий ремонт у серпні, визначивши, що на 1 серпня поточного року необхідно зібрати 15 000 грн. Тоді, кожного місяця з січня по серпень (7 місяців), кожен власник квартири мав би вносити на рахунок ОСББ - 107,15 грн.

Можна позичити необхідну суму: Зараз кожний власник квартири може взяти в кредит необхідні 750 грн. на 12 місяців у кредитно-фінансовій установі під відсотки (умовно 20% річних), внести на рахунок ОСББ необхідну суму, а потім виплачувати позикодавцю кожного місяця 1/12 від суми позики + відсоток. Щомісячні виплати в цьому випадку становитимуть 69,48 грн. (на умовах анuitету без додаткових комісій і платежів). Це значно зменшить навантаження на місячний бюджет власника у порівнянні зі сплатою одразу всієї суми, проте збільшить витрати власника на заміну труб, що становитиме 833,71 грн. замість 750 грн.

Альтернативою є запровадження об'єднанням співвласників системи збирання і накопичення коштів для подібних капітальних ремонтів систем і елементів будинку. І чим раніше запроваджена система накопичень на капітальний ремонт – тим менше навантаження на місячний бюджет сім'ї.

Отже, для того щоб у майбутньому мати кошти на проведення капітального ремонту, необхідно запровадити систему збирання і накопичення коштів, визначивши розмір щомісячного внеску кожного власника квартири.

Розмір щомісячного внеску власника квартири можна розрахувати за нижченаведеною формулою, попередньо визначивши кількість років до наступного капітального ремонту, скориставшись таблицею "Орієнтовна тривалість ефективної експлуатації елементів житлових будинків" (див. Додаток 1 до пункту 5.6.1 Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій затверджених Наказом № 76 від 17 травня 2005 року Держжитлокомунгоспу України):

$$\text{Сввк} = \text{Вз} : \text{Нроків} : 12 : \text{Пзк} \times \text{Пкв},$$

де:

Сввк – сума щомісячного внеску власника квартири;

Вз – загальна вартість покращеного або новоствореного майна;

Н років – кількість місяців року до наступного капітального ремонту майна;

12 – кількість місяців;

Пзк – загальна площа всіх квартир будинку;

Пкв – площа квартири власника.

Приклад: Організація громади збрала кошти і найняла підрядну організацію, яка виконала повну заміну труб підвальних розгалужень у будинку громади, загальна пло-

ща квартир якого становить 3046 кв. м. Підвальні розгалуження складаються з труб внутрішньобудинкової каналізаційної системи; труб холодного, гарячого водопостачання і централізованого опалення; запірної, регульовальної арматури й приладів обліку.

На заміну труб підвальних розгалужень громада витратила:

- Кошторисна вартість заміни труб каналізації: 15 000 грн.
- Кошторисна вартість заміни труб холодного водопостачання: 30 000 грн.
- Кошторисна вартість заміни труб гарячого водопостачання: 35 000 грн.
- Кошторисна вартість заміни труб опалення: 45 000 грн.
- Запірна/регулююча арматура (крани, клапани, засувки, лічильники тощо): 25 000 грн.

Всього: 150 000 грн.

Орієнтовна тривалість ефективної експлуатації:

- Труби каналізаційні (пластикові) 60 років
- Труби холодного водопостачання 30 років
- Труби гарячого водопостачання 30 років
- Трубопроводи опалення 15 років
- Запірна/регулююча арматура (крани, клапани, засувки, лічильники тощо) 10 років

Таблиця 1. Розрахунок внесків власників квартир у фонд капітального ремонту

Назва	Розрахунок (грн.)					
	На рік		На місяць		На 1 м ²	
	Формула	Сума	Формула	Сума	Формула	Сума
Заміна труб внутрішньобудинкової каналізаційної системи	1 500 грн./60 років	250 грн.	250 грн./12 місяців	20,83 грн.	20,83 грн./3046 м ²	0,007
Заміна труб холодного водопостачання	30000 грн./30 років	1000 грн.	1000 грн./12 місяців	83,33 грн.	83,33 грн./3046 м ²	0,027
Заміна труб гарячого водопостачання	35000 грн./30 років	1167 грн.	1167 грн./12 місяців	97,25 грн.	97,25 грн./3046 м ²	0,048
Заміна труб централізованого опалення	45000 грн./15 років	3000 грн.	3000 грн./12 місяців	250 грн.	250 грн./3046 м ²	0,082
Заміна запірної, регульовальної арматури й приладів обліку	20000 грн./10 років	2000 грн.	2000 грн./12 місяців	166,7 грн.	166,7 грн./3046 м ²	0,055
Всього:		7417 грн.		618,11 грн.		0,22 грн.

Додавши всі результати, отримуємо, скільки коштів кожний власник квартири має вносити у фонд капітального ремонту з розрахунку на 1 м² його квартири:

$$0,007 + 0,027 + 0,048 + 0,082 + 0,055 = 0,22 \text{ грн.}$$

Тепер, помноживши отриманий результат на площу окремої квартири, визначимо, скільки коштів її власник має вносити щомісячно у фонд капітального ремонту підвальних розгалужень.

Облік коштів, внесених кожним власником квартири або приміщення у фонд капітального ремонту, рекомендується вести окремо по кожному власнику.

Для запобігання впливу інфляційних процесів, кошти, що накопичують у фонді капітального ремонту (цільове призначення), краще зберігати в банківській установі на депозитному рахунку з правом поповнення, уклавши з банком депозитну угоду на 6 або 12 місяців. Депозитну угоду продовжують на наступний період (або укладають нову з цим же або іншим банком), приєднавши нараховані відсотки до основної суми вкладу. Кошти фонду капітального ремонту можна використати як заставу для відкриття банком кредитної лінії для тимчасового поповнення, у разі необхідності, обігових коштів організації громади.

При виникненні необхідності провести капітальний ремонт, власники квартир на загальних зборах приймають рішення про використання накопичених коштів відповідно до визначених завдань і статуту організації.

Для прийняття ефективних рішень щодо способу утримання майна необхідно проводити аналіз очікуваних витрат і надходжень коштів. Як приклад, розглянемо наступну ситуацію:

Ситуація: Тариф по місту на технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж силами ЖЕО становить 0,21 грн./м² на місяць. Цей тариф не включає відрухувань у фонд капітального ремонту. Загальна площа квартир будинку - 3046 м². Організація громади будинку (ОСББ) розглядає можливість, не збільшуючи тариф на кв.м., власними силами забезпечити технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж і робити відрухування на капітальний ремонт мереж.

На загальних зборах було прийнято рішення забезпечити утримання внутрішньобудинкових мереж, уклавши угоду з приватним підприємцем. Відповідно до угоди, послуги підприємця включають плановий та позаплановий огляд, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, ліквідацію аварій на внутрішньобудинкових мережах, а також підготовку до експлуатації в осінньо-зимовий період.

Як бачимо, при зазначеній у Таблиці 2 вартості послуг приватного підприємця і відповідних витрат, вартість технічного обслуговування становить 0,13 грн./м² квартири власника. При цьому, кошти на ліквідацію позаштатної ситуації стануть витратами тільки при настанні позаштатної ситуації. У разі ж належного обслуговування, позаштатні ситуації, як правило, не виникають. Отже, ці кошти є накопиченням, вони залишаються у ОСББ, їх можна використати у наступному періоді як резервний фонд. А, контролюючи кількість витратних матеріалів (у розумних межах), також можна отримати певну економію коштів.

При фіксованому ж тарифі на обслуговування внутрішньобудинкових мереж, який становить 0,21 грн./м², на капітальний ремонт внутрішньобудинкових мереж можна буде

відрухувати тільки 239,66 грн. на місяць (639,66 грн. – 400 грн.) при необхідності відрухувати 1018 грн. на місяць.

Необхідно пам'ятати, що, звернувшись за підтримкою до ПРООН, члени громади свідомо прийняли рішення про створення фонду капітального ремонту і щомісячне відрухування коштів у цей фонд, і тому мають виконувати прийняте рішення.

Таблиця 2. Порівняльний розрахунок вартості технічного обслуговування будинку

№	Стаття витрат	За місяць	За рік
Надходження при 100% оплаті при тарифі 0,21 грн./м²		639,66 грн	7 675,92 грн.
1	Вартість послуг підприємця (огляд, регулювання, поладження) відповідно до умов угоди	300 грн.	3 600 грн.
2	Вартість витратних матеріалів (фарба, хомути, сальниковий ущільнювач тощо) якщо не включено у вартість послуг	50 грн.	600 грн.
3	Кошти на ліквідацію позаштатної ситуації (якщо не виникло, можна залишити на наступний період, як резервний фонд)	50 грн.	600 грн.
Всього утримання без відрухувань на капітальний ремонт:		400 грн.	4 800 грн.
3 розрахунку на 1 кв. м квартири власника (400 грн.: 3046 м²)		0,13 грн.	
4	Відрухування на кап.ремонт (вартість в/б мереж 150000 грн., розрахунок надано у Таблиці 1)	618,11 грн.	7 417 грн.
Всього утримання з відрухуваннями на капітальний ремонт:		1 018 грн.	12 217 грн.
3 розрахунку на 1 кв. м квартири власника (1018 грн.: 3046 м²)		0,33 грн.	

РОЗДІЛ 4.

ПРАКТИЧНІ ПОРАДИ ПО ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА УТРИМАННЮ

4.1. ПОСТІЙНИЙ КОНТРОЛЬ ТЕХНІЧНОГО СТАНУ

Важливою складовою ефективного утримання майна, покращеного або створеного в результаті виконання проекту, є забезпечення належного контролю за його технічним станом.

Об'єднанню співвласників (чи будинковому комітету) не буде складно виконувати ці роботи власними силами, якщо члени організації для цього оберуть відповідальну особу з числа жителів будинку. В ідеальному випадку, така особа має не тільки виконувати роботи по контролю за станом інженерних систем будинку, але також і виконувати їх профілактичне обслуговування.

Здійснення постійного контролю над технічним станом результатів проекту дає можливість (а) вчасно визначити та зрозуміти причини проблем, пов'язаних із системою та її функціонуванням, (б) приймати правильні рішення стосовно необхідних дій для усунення цих проблем, (в) визначити розмір коштів, необхідних для вирішення проблем, що виникли, та (г) визначити особу (фізичну або юридичну), яка може виконати роботи. Це також допомагає точно спланувати бюджет організації громади, вчасно усунути незначні проблеми власними силами та запобігти виникненню аварійних ситуацій.

Ефективний контроль технічного стану результатів проекту включає плановий та позаплановий огляд.

Плановий огляд передбачає огляд стану загальнобудинкових систем і приміщень, який проводять відповідно до встановленої періодичності (бажано один раз або двічі на тиждень) з метою виявлення протікань даху, поривів і теч у трубах тепло-, водопостачання й каналізації, попередження несанкціонованого доступу (людей або тварин) у технічні приміщення будинку тощо. До плану оглядів обов'язково включають *весняний огляд*, за результатами якого визначають заходи й обсяги робіт, необхідні для підготовки будинку і його інженерного обладнання до експлуатації в наступний осінньо-зимовий період, а також *осінній огляд*, під час якого перевіряють готовність будинку до експлуатації в осінньо-зимових умовах.

Під час планових оглядів виконують профілактичне обслуговування будинку, яке є складовою технічного обслуговування й полягає в усуненні дрібних несправностей елементів будинків із метою забезпечення їх безперебійної роботи.

Позаплановий огляд передбачає огляд окремих елементів будинку або приміщень після злив, ураганних вітрів, сильних снігопадів, повеней та інших явищ стихійного характеру, що викликають ушкодження окремих елементів будинків, а також у разі аварій на зовнішніх комунікаціях чи при виявленні деформації конструкцій і несправності інженерного обладнання, що порушують умови нормальної експлуатації.

У разі виявлення дрібних несправностей виконують їх своєчасне (оперативне) усунення власними силами. У разі ж виявлення значних дефектів – приймають рішення про їх усунення із залученням, при необхідності, спеціалізованих організацій, які мають дозвіл на виконання відповідних робіт.

ЖУРНАЛ ОБЛІКУ РЕЗУЛЬТАТІВ ОГЛЯДУ

Інформацію про результати проведеного огляду необхідно відобразити у журналі обліку. Для ведення журналу використовують загальний зошит із твердою обкладинкою та достатньою кількістю сторінок. Для зручності зошит поділяють на окремі розділи для внесення відомостей щодо стану кожної окремої частини будинку або інженерної системи – підвалу, даху, системи опалення, водопостачання, каналізації тощо.

Відповідно до "Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій", затверджених Наказом №76 від 17 травня 2005 року Держжитлокомунгоспу України, технічне обслуговування жилих будинків включає роботи з контролю за його станом, забезпечення справності, працездатності, наладки, регулювання інженерних систем тощо.

Таблиця 3.
Зразок журналу обліку результатів огляду

Назва організації жителів/мережі:

Тип проекту⁴:

№	Дата	Вид огляду	Виявлені недоліки	Необхідні дії	Термін виконання	Огляд проводив (-ла)	Підпис

Після проведення огляду, правління організації громади має бути поінформоване про його результати для прийняття правильного рішення щодо усунення неполадок або дефектів.

Журнал обліку результатів огляду систем і приміщень будинку виконує дуже важливу функцію, надаючи достовірну інформацію про стан будинку та його систем. За допомогою журналу керівництво ОСББ (або будинкового комітету) та власники квартир можуть перевіряти виконання та періодичність проведення планових та позапланових оглядів і, тим самим, забезпечувати ефективний контроль за станом систем і елементів будинку. До того ж, уважне ведення журналу обліку допомагає в складанні бюджету та визначенні вартості профілактичного обслуговування та поточного ремонту.

⁴ Підвал, дах, система опалення, водопостачання, каналізації тощо. Зверніть увагу, що заголовки колонок у журналі обліку будуть відрізнятися відповідно до типу результатів отриманих від проекту. Заголовки, подані у журналі обліку, є приблизними і мають бути адаптовані відповідно до типу результатів проекту.

4.2. ЕКСПЛУАТАЦІЯ Й УТРИМАННЯ СИСТЕМ І КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ БУДИНКУ

4.2.1 ТЕХНІЧНИЙ ПІДВАЛ

Зanedбаний технічний підвал є причиною постійного неприємного запаху в під'їздах і квартирах, появи комарів, щурів, псування фундаменту, зовнішніх стін будинку, стін під'їздів і квартир першого поверху й багатьох інших проблем. Упорядкування технічного підвалу в результаті призведе до значної економії коштів, які власники квартир сплачують на утримання будинку, а в деяких будинках навіть дає змогу створити додаткове джерело доходу від використання приміщень підвалу.

Технічне обслуговування інженерних систем підвалу часто є складним через те, що саме тут знаходяться системи опалення, водопостачання, каналізації, а також значною мірою залежить від санітарно-технічного стану підвальних приміщень будинку.

Для упорядкування підвалу необхідно:

- Очистити підвал від сміття та відходів; утримувати його сухим та освітленим.
- Установити входні двері та виконувати технічне обслуговування. Входні двері (або металеві решітки із сіткою) до технічного підвалу повинні бути замкнені (про місце зберігання ключів робиться спеціальний напис на дверях).
- На всі прорізи, канали й отвори технічного підвалу повинні бути встановлені сітки (розмір вічка 0,5 см), які захищатимуть приміщення підвалу від проникнення гризунів, кішок, собак.
- Температура повітря в підвалі повинна бути не нижчою ніж +5°C, відносна вологість повітря не має перевищувати 60%. Такий температурно-вологісний режим приміщень перешкоджає випаданню конденсату на поверхнях обладнання, трубопроводів та конструкцій.
- Організовується регулярне наскрізне провітрювання підвалу для підтримання температурного та вологісного режиму. Площа продухів повинна становити приблизно 1/400 площі підлоги технічного підвалу; розміщуються продухи на протилежних стінах для наскрізного провітрювання (не менше двох продухів на кожній секції будинку); продухи повинні бути обладнані жалюзійними ґратами.
- Вентиляційні отвори у плінтусі будівлі мають залишатися відкритими.
- Стінки приямків повинні бути не менше ніж на 15 см вищими від рівня тротуару й відмостки. Не допускаються щілини в місцях примикання елементів приямків до стін підвалу.
- Для видалення води з приямків підлога повинна бути бетонною з ухилом не менше 0,03 від стін будинку. У дальньому кутку має бути передбачений водо-відвідний пристрій (труба). Очищення від сміття та снігу проводиться не рідше 1 разу на місяць.
- Для захисту від дощу (снігу) і запобігання підтопленню підвалу доцільно встановлювати над приямками відкидні пластикові або дерев'яні козирки.

При капітальному ремонті будинку слід замінювати в технічних підвалах земляні підлоги на підлоги з твердим покриттям з ухилом до трапа або спеціального бетонного приямку для збирання води.

При відповідному техніко-економічному обґрунтуванні допускається обладнувати внутрішньобудинкові дренажі.

Не допускається:

- використання технічних підвалів не за призначенням;
- зберігання в технічних підвалах легкозаймистих, горючих чи вибухо- небезпечних речовин;
- підтоплення підвалів і техпідвалів через несправність і витоки від інженерного обладнання;
- захаращення й забруднення підвальних приміщень;
- збільшення висоти приміщень за рахунок зниження позначки підлоги без затвердженого проекту;

- риття котлованів, траншей та проведення інших земляних робіт в безпосередній близькості від будинку (до 10 м) без спеціального дозволу;
- підсипка ґрунту навколо будинку вище розміщення відмостки на 10-15 см;
- використання підвалів й технічних підвалів жителями для господарських та інших потреб без відповідного дозволу.

Проведення огляду підвальних приміщень

Огляд підвальних приміщень будинку проводять із метою:

- вчасного виявлення й ліквідування на ранній стадії проблем, які можуть призвести до пошкодження інженерних систем і конструкцій будинку, підтоплення підвальних приміщень і псування майна;
- виявлення несанкціонованого проникнення;
- перевірки цілісності сіток (решіток) на продухах і вікнах, вхідних дверей (решіток, люків) у приміщення підвалу;
- перевірки санітарно-гігієнічного стану й температурно-вологісного режиму.

Як правило, одночасно з оглядом підвальних приміщень виконують огляд розташованих у них інженерних систем будинку. Виконуючи плановий (позаплановий) огляд приміщень технічного підвалу, необхідно звернути увагу на візуальні й звукові ознаки, які можуть свідчити про виникнення певних негараздів. Такими ознаками є підвищена вологість або наявність пари на вході в підвальні приміщення або в окремому приміщенні підвалу; звук води, що витікає; вологі плями або калюжі під трубами, пристроями, запірною або регулюючою арматурою, стінами підвалу; наявність специфічного запаху відкритої каналізації (у разі витікання, відсутності кришки на ревізії або заглушки в розтрубі прочистки).

4.2.2 ВНУТРІШНЬОБУДИНКОВА СИСТЕМА КАНАЛІЗАЦІЇ

Для того, щоб експлуатація внутрішньобудинкової каналізаційної системи була безпроблемною, необхідно довести до відома всіх жителів будинку важливі правила користування цією системою й вимагати їх виконання. У складі пакету документів на кожний будинок має бути наявною схема каналізаційних мереж будинку. Найважливішим є наступне правило:

- У жодному разі не можна використовувати каналізацію як сміттепровід. Забороняється кидати в каналізацію матеріали й предмети, які можуть призвести до її засмічення (памперси, целофанові пакети, ганчірки, шкірки баштанних тощо).

На трубі кожного каналізаційного стояка, що знаходиться у підвалі (або на стіні біля нього), рекомендується білою олійною фарбою надписати номер стояка та номери квартир, які підключені до стояка.

При огляді труб системи каналізації, які знаходяться в підвалі, звертають увагу на:

- наявність запаху відкритої каналізації;
- наявність калюж або мокрих плям під трубами (при зливанні – можна почути звук проходження води в трубі й через короткий проміжок часу – звук виливання води в калюжу або на підлогу);

- наявність кришок і заглушок на ревізіях і прочистках, кріплення каналізаційних труб до стін та стелі підвалу.

Узимку, в разі необхідності, трубопровід, що проходить у відкритих і охолоджених місцях, необхідно утеплити.

Виявлені недоліки повинні бути усунені негайно, щоб запобігти виливанню каналізаційних стоків у приміщення підвалу.

Відомості про результати огляду вносять до журналу обліку результатів огляду, стисло зазначаючи, які роботи було зроблено власними силами для негайного усунення недоліків, які роботи ще необхідно зробити і які матеріали для цього необхідні.

4.2.3 СИСТЕМИ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОПАЛЕННЯ, ГАРЯЧОГО І ХОЛОДНОГО ВОДОПОСТАЧАННЯ

Загальним для цих трьох систем є те, що вода в них знаходиться під тиском, а в системах опалення й гарячого водопостачання вона має ще й високу температуру. Тому дуже важливо добре знати схеми цих систем у будинку, вчасно виконувати планові огляди трубопроводів, їх профілактичне обслуговування, а в разі виникнення аварійної ситуації – вжити заходів для зменшення можливих негативних наслідків.

У кожному будинку мають бути схеми системи опалення, гарячого та холодного водопостачання. Якщо такі схеми відсутні, їх необхідно зробити самостійно.

Для кожного зі стояків, що виходять із підвалу, рекомендується зробити бирку, у якій зазначити, до якої системи належить стояк, його номер, а також вказати номери квартир, які цей стояк обслуговує. Також білою олійною фарбою можна зробити напис на стіні біля кожного стояка, зазначивши номер стояка й номери квартир, які підключені до нього. У разі виникнення аварійної ситуації в будинку це дозволить швидко перекрити воду й зменшити розмір шкоди, яку може заподіяти пошкодження труби стояка або обладнання, яке до нього приєднане.

На засувках колекторів гарячої й зворотної магістралей системи опалення повинні бути таблички з написами, що пояснюють, до якої системи й до якої магістралі ці засувки належать.

У приміщенні теплового вузла (рамки управління) на стіні чи в зручному для користування місці повинна бути вивішена схема систем опалення будинку з нумерацією стояків, запірно-регулювальної арматури, повітрозбірників. У схемі повинно бути зазначено, як користуватися цією арматурою при наповненні, підживленні та спорожнюванні системи.

При огляді труб систем опалення й водопостачання, які знаходяться в підвалі, звертають увагу на невластиві звуки (шипіння під теплоізоляцією труби), наявність калюж або мокрих плям під трубами, відсутність теплоізоляції, перевіряють кріплення труб до стін та стелі підвалу, відсутність протікання на фланцевих та різьбових з'єднаннях та через сальникові ущільнення запірної арматури.

Відомості про результати огляду вносять до журналу обліку результатів огляду, стисло зазначаючи, які роботи було зроблено власними силами для негайного усунення недоліків, які роботи ще необхідно зробити і які матеріали для цього необхідні.

Для системи опалення до закінчення опалювального сезону складають опис несправностей, що підлягають усуненню в неопалювальний сезон. Опис необхідно

вести регулярно, тому що він є основою для складання переліків ремонтних робіт, профілактики й підготовки систем до наступного опалювального сезону.

Системи гарячого водопостачання жилого будинку повинні забезпечувати безперебійне подання гарячої води розрахункової температури з мінімальними витратами тепла. Для запобігання витратам тепла труби системи гарячого водопостачання, які знаходяться в підвалі, утеплюють.

Система центрального опалення жилого будинку в опалювальний сезон повинна працювати безперебійно й забезпечувати нормативну температуру повітря в усіх приміщеннях.

Для цього, у разі наявності на певних ділянках трубопроводів призначених для цього кранів, періодично виконують випуск повітря для того, щоб запобігти його накопиченню в системі. Також, періодично зливають (у відро) бруд із брудовідокремлюючих пристроїв.

У разі виявлення свищів або протікань у трубах для негайного ремонту й ліквідації протікання власними силами використовують хомути відповідного діаметру, попередньо відключивши (для зниження тиску й температури води) на короткий проміжок часу пошкоджену ділянку (стояк або відгалуження) від системи.

Якщо прорив і витікання води виявлено в трубі системи водопостачання в місці де неможливо поставити хомут, перекривають подачу води, воду спускають і негайно звертаються до спеціалізованої організації, яка може ліквідувати такий дефект. Для зменшення негативних наслідків аварії найпростішим способом буде тимчасово накласти на місце пориву пов'язку зі звичайної ганчірки, щоб запобігти розприскування води, підставивши під це місце підходящу судину для збирання води.

Випуск води із системи центрального опалення в період опалювального сезону допускається при аварії, якщо вимикання окремих відгалужень не забезпечує можливості її ліквідації, а також, якщо температура води в зворотній магістралі знижується до 5 °С при температурі зовнішнього повітря нижче 0 °С.

УВАГА!

При виконанні ремонтних робіт у підвальних/системних трубопроводах необхідно суворо дотримуватися правил охорони праці. Робочий персонал повинен мати спеціальне взуття, захисні рукавиці та окуляри.

При ремонті трубопроводів системи гарячого водопостачання категорично забороняється застосовувати чорні газові труби. Для заміни пошкодженої ділянки застосовують оцинковані труби, з'єднуючи труби тільки на різьбленні, або сучасні пластикові труби, призначені для систем гарячого водопостачання. Заміна пошкоджених ділянок трубопроводу здійснюється за допомогою "різьбового методу".

4.2.4 ДАХИ

Протікання даху може створити значні проблеми не тільки для власників квартир розташованих на верхніх поверхах, а й для всіх жителів будинку.

Протікання даху призводить до виходу з ладу електропроводки будинку, електрообладнання ліфтів, псування стін та інших елементів конструкцій будинку, значної вологості в приміщеннях, виникнення грибка на стінах, неприємного запаху й багатьох інших негараздів.

У панельних будинках із суміщеними (плоскими) дахами вода, проходячи між швами парпету, може потрапляти в міжпанельні шви й досягати нижніх поверхів, завдаючи там значних пошкоджень квартирам і приміщенням загального користування.

З метою підтримання дахів та їх елементів у належному технічному стані проводять планові й позапланові профілактичні огляди.

Позапланові огляди передбачають огляд окремих елементів будинку або приміщень після злив, ураганних вітрів, сильних снігопадів, повеней та інших явищ стихійного характеру, що викликають ушкодження окремих елементів дахів, а також у разі аварій на зовнішніх комунікаціях чи при виявленні деформації конструкцій і несправності інженерного обладнання, що порушують умови нормальної експлуатації.

Виявлені в процесі огляду несправності та причини, що їх викликали, а також технічний стан елементів даху будинку записуються в журналі обліку результатів огляду. Виявлені несправності елементів покрівлі мають бути усунені.

2.4.1 Горищні дахи (ДБН В.2.6-14-97)

Під час огляду горищного даху, необхідно перевірити наступне:

- стан зовнішніх дверей та люків;
- стан слухових вікон та жалюзі;
- температурно-вологісний режим;
- наявність ходових дошок уздовж приміщення та між слуховими вікнами на покрівлі крутого даху;
- стан ізоляції трубопроводів.
- відповідність приміщень вимогам протипожежної безпеки.

У теплих горищах слід проводити:

- прибирання приміщень від сміття не рідше одного разу на рік з очищенням сталевих сіток на оголовках вентиляційних каналів і на вході витяжної шахти;
- дезінфекцію всього обсягу горищного приміщення в разі появи комах;
- фарбування димових труб, стін, стелі та внутрішніх поверхонь вентиляційних шахт.

У процесі експлуатації дерев'яних несучих конструкцій необхідно регулярно перевіряти, підтягувати чи замінити болти, тяги, хомути та інші елементи металевих кріплень.

Горищні приміщення не повинні бути захаращені будівельним сміттям, домашніми й іншими речами та обладнанням.

Використання горищних приміщень під майстерні, для сушіння білизни й під складські приміщення не допускається.

На горищах і технічних поверхах повинен забезпечуватися температурно-вологісний режим, що перешкоджає випаданню конденсату на поверхні захисних конструкцій, а саме:

- у холодних горищах - з розрахунку, що унеможливіює конденсацію вологи на захисних конструкціях (але не вище +4 °С від температури зовнішнього повітря);
- у теплих горищах - з розрахунку, але не нижче +12 °С.

Вхід у горищне приміщення й на дах дозволяється тільки особам, безпосередньо відповідальним за технічний нагляд, і тим, котрі виконують ремонтні роботи.

Вхідні двері або люки (для горищних приміщень із запасними, напірними й розширювальними баками) виходу на покрівлю повинні бути утеплені, обладнані ущільнювальними прокладками, завжди замкнені (на люку чи дверях розміщують інформацію про місце/особу, у якої знаходиться комплект ключів).

Горищні приміщення повинні мати ходові дошки й приставні драбини для виходу на дах, а також двері та люки із щільно пригнаними стулками. Слухові вікна повинні бути обладнані зйомними жалюзі та відкриті протягом весняного й літнього періодів. З настанням холодів і дощів жалюзі знімають, а вікна закривають. У цей час слухові вікна відкривають тільки в суху погоду для провітрювання.

2.4.2 Суміщені (плоскі) дахи (ДБН В.2.6-14-97)

При огляді безгорищних дахів необхідно перевірити:

- наявність мокрих і темних плям на поверхні стель;
- місця сполучення покрівлі з конструкціями, що виступають, та устаткуванням на даху з водовідвідними пристроями;
- стики між полотнищами, захисний шар і стан рулонного покриття.

Крім запланованих оглядів, безгорищні дахи оглядають при стійких температурах зовнішнього повітря нижче - 20 °С і в кінці зими.

Перед настанням морозів і після танення снігу необхідно прочищати верхні ділянки стояків внутрішніх водостоків. Прочищення з дахів роблять йоржем (круглою щіткою), прикріпленим до довгої тички. Нижні ділянки стояків прочищають через ревізії.

При очищенні снігу з даху необхідно:

- використовувати тільки дерев'яні лопати;
- не використовувати сталеві лопати й лом;
- особливу увагу приділяти прибиранню снігу в період відлиги;
- після очищення даху від снігу обов'язково перевірити його стан і в разі потреби виконати ремонт ушкоджених ділянок.

До основних дефектів рулонних покрівель належать:

- здуття;
- розриви й пробоїни;
- місцеві осідання, розшарування рулонного килима;
- розтріскування покривного шару;
- промерзання окремих ділянок, особливо в місцях сполучення із зовнішніми стінами;
- конденсаційне зволоження утеплювача конструкцій;
- корозія сталевих закладних деталей;
- протікання даху.

При усуненні дефектів покрівель з рулонних матеріалів полотнища, що відшарувалися, приклеюють у сполученнях зі стінами вентиляційними шахтами тощо, рулонну покрівлю заводять у видри і захищають фартоухом з оцинкованої сталі, захисний шар відновлюють, а в сполученнях з радіо-, телеантенами встановлюють спеціальні гільзи.

Промоклу теплоізоляцію в зоні водоприймальної лійки безгорищних дахів необхідно сушити й замінити, а гідроізоляційний килим відновлювати.

Гідроізоляційний килим даху в місцях примикання до водоприймальної лійки ремонтують у сухий і теплий час року.

Заміну пароізоляції та утеплювача, а також просушування даху виконують згідно із проектом виконання робіт.

Внутрішні водостоки з дахів повинні безперебійно відводити дощові й талі води. Тому водоприймальні жолоби та лійки необхідно утримувати в справності й чистоті. Несправності водовідвідних пристроїв усуваються в терміновому порядку.

Забороняється!

- змінювати конструкцію несучих елементів даху без проекту;
- встановлювати на дахах без проекту транспаранти, світлові реклами.

Корисні поради

1. При оглядах і поточному ремонті покрівель необхідно користуватися спеціальним взуттям із дотриманням у роботі правил техніки безпеки.
2. До ремонту покрівельного матеріалу необхідно привести в технічно справний стан несучі конструкції, устаткування телеантени, витяжки тощо, а також відповідні елементи даху.
3. Покрівлю замінюють тільки в суху погоду. Цей процес не переривають до закінчення робіт. Необхідні матеріали заготовлюють і доставляють на об'єкт заздалегідь.
4. У будинках, що мають більше двох поверхів, за периметром покрівлі до зовнішніх водовідводів необхідно встановити ґратчасті металеві огороження чи петлі, до яких під час ремонтних робіт робітники кріплять монтажні пояси.
5. Після закінчення ремонтних робіт, з покрівлі видаляють будівельні матеріали, що залишилися, і сміття.

ДОДАТОК 1.

ПОСЛУГИ ТА ЇХ ВАРТІСТЬ

Кожного місяця Ви отримуєте від житлово-експлуатаційної організації квитанцію, в якій зазначено, скільки Ви маєте сплатити за житлово-комунальні послуги. Окрім плати за газ, опалення, гаряче, холодне водопостачання та водовідведення, у квитанції є "квартплата або плата за утримання будинку та прилеглої території". У Статті 13 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" (N 1875-IV від 24 червня 2004 року) надається детальна класифікація житлово-комунальних послуг, тобто визначається назва послуг, які Вам надаються й за які Ви маєте платити.

Відповідно до функціонального завдання, житлово-комунальні послуги поділяють на наступні категорії:

- 1) **комунальні послуги** (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо);
- 2) **послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій** (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування,

обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо);

- 3) **послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків** (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо);

- 4) **послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд** (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

Дана таблиця містить перелік та вартість кожної послуги, яка входить у плату за утримання будинку і прибудинкової території. У деяких містах подібні послуги надаються приватними організаціями.

Перелік і вартість послуг з утримання будинку й прибудинкової території⁵

№	Вид робіт	Одиниця виміру	Ціна послуг
1	Прибирання сходових клітин, підвалів та технічних поверхів (приміщень)	грн./м ²	0,053
2	Освітлення сходових клітин (під'їздів)	грн./м ²	0,042
3	Прибирання прибудинкової території	грн./м ²	0,112
4	Обслуговування внутрішньо будинкових мереж у тому числі:	грн./м ²	0,094
	Водопостачання	грн./м ²	0,023
	Водовідведення	грн./м ²	0,016
	Гаряче водопостачання	грн./м ²	0,016
	Централізованого опалення	грн./м ²	0,039
5	Дератизація й дезінфекція	грн./м ²	0,003
6	Обслуговування димових і вентиляційних каналів	грн./м ²	0,005
7	Поточний ремонт та обслуговування житлового фонду, підготовка житла до експлуатації в зимовий період	грн./м ²	0,203
8	Ремонт газового обладнання	грн./м ²	0,001
9	Вивезення твердих побутових відходів	грн./м ²	0,098
10	Утримання аварійної служби	грн./м ²	0,023
	Тариф у будинках без ліфтів	грн./м ²	0,63
11	Технічне обслуговування ліфтів	грн./м ²	0,09
12	Електроенергія ліфтів	грн./м ²	0,046
	Тариф у будинках із ліфтами	грн./м ²	0,77

⁵ Інформація базується на прикладі м. Івано-Франківськ

ДЛЯ НОТАТОК