Додаток

до рішення виконавчого комітету Чернігівської міської ради

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 року № \_\_\_\_\_

Програма сприяння забезпечення новим житлом мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду

міста Чернігова на 2019 – 2023 роки

Чернігів 2018

ПАСПОРТ ПРОГРАМИ СПРИЯННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОВИМ ЖИТЛОМ МЕШКАНЦІВ НЕПРИДАТНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАННЯ ТА ЗАСТРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА ЧЕРНІГОВА НА 2019-2023 РОКИ

|  |  |
| --- | --- |
| Ініціатор розроблення Програми | Чернігівський міський голова  Атрошенко В. А. |
| Розробник Програми | Виконавчий комітет Чернігівської міської ради |
| Виконавці Програми | Структурні підрозділи, комунальні підприємства Чернігівської міської ради, інвестори-забудовники |
| Строк виконання Програми | 2019-2023 роки |
| Джерела  фінансування Програми | Міський бюджет, інші кошти не заборонені законодавством |
| Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, за рахунок коштів міського бюджету міста Чернігова | 75000, 0 тис. гривень |

Зміст

|  |  |
| --- | --- |
| Паспорт Програми |  |
| 1. Загальні положення. |  |
| 1. Мета Програми. |  |
| 1. Основні завдання Програми. |  |
| 1. Шляхи реалізації завдань Програми. |  |
| 1. Механізм реалізації Програми. |  |
| 1. Джерела та обсяги фінансування Програми |  |
| 1. Контроль за виконанням Програми. |  |

1. **Загальні положення.**

До початку 90-х років держава була власником більшої частини житлового фонду, який знаходився в управлінні органів місцевого самоврядування або держави. Державні організації будували та утримували житловий фонд міста.

З прийняттям Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» виникла проблема в сфері утримання житлового фонду. Вона пов’язана з тим, що мешканці, отримавши право розпоряджатись власним помешканням, не усвідомили себе співвласниками всього будинку, а підприємства, на утриманні яких перебували будинки, не здійснювали їх належний догляд у зв’язку з не покриттям тарифом цих затрат. Зазначені обставини разом з фізичним старінням житлового фонду зі спливом часу призвели до непридатності окремих будинків до експлуатація.

**Програма** сприяння забезпечення новим житлом мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду міста Чернігова на 2019 – 2023 роки (далі - Програма) пов'язана з реалізацією реальних та потенційних можливостей у сфері забезпечення мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду доброякісним житлом, що дозволить уникнути дії негативних соціальних, демографічних та техногенних факторів. Найбільш вагомими серед яких є:

* нагальна потреба проведення ремонтних робіт на об'єктах житловою фонду та інженерних мереж, термін експлуатації яких перевищує граничний строк експлуатації;
* будівництво сучасного житла та значні темпи збільшення вартості житла, відсутність кредитних програм для населення, що робить житло недоступним для широкого споживача та незахищених верст населення;
* збільшення питомої ваги непридатних для експлуатації або ж таких, що знаходяться у критичному (аварійному) стані каналізаційних, водо-, тепло- та енергомереж, що забезпечують житловий фонд міста (амортизаційний термін використання яких повністю вичерпано);
* низька активність співвласників багатоквартирних будинків для забезпечення порядку та збереження спільного сумісного майна.

Програму розроблено відповідно до вимог Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», Бюджетного кодексу України.

**2. Мета Програми.**

**Програма** сприяння забезпечення новим житлом мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду міста Чернігова на 2019 – 2023 роки направлена на вирішення житлових проблем мешканців аварійних, ветхих та застарілих житлових будинків, а також стимулювання інвесторів-забудовників на активізацію роботи у напрямку будівництва нового житла на місті знесеного житлового фонду.

**3. Основні завдання Програми.**

Основними завданнями Програми є:

* відселення мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду до нового благоустроєного житла;
* звільнення земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків, зокрема, в центральних районах міста, забезпечених комунікаціями та інженерно-транспортною інфраструктурою;
* стимулювання інвесторів-забудовників здійснювати будівництво нового сучасного житлового фонду на місці знесеного;
* розвиток будівельної галузі міста.

**4. Шляхи реалізації завдань Програми.**

4.1. Встановлення граничного розміру пайової участі учасникам Програми сприяння забезпечення новим житлом мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду міста Чернігова на 2019 – 2023 роки у розвитку інфраструктури міста на рівні 0,01 відсотка загальної кошторисної вартості будівництва об’єкта в частині загальної площі спорудженого житла.

4.2. Надання за рахунок міського бюджету м. Чернігова часткової компенсації збитків, понесених інвесторами-забудовниками, учасниками Програми, у зв’язку з забезпеченням новим житлом мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду міста Чернігова у розмірі не більше 40 відсотків опосередкованої вартості спорудженого житла, встановленого Мінрегіоном для Чернігівської області на момент проведення конкурсу:

- за 1 (один) квадратний метр загальної площі квартир (інших житлових приміщень), з яких мешканці були відселені в інше житло або за які отримали грошову компенсацію;

- за 1 (один) квадратний метр загальної площі нежитлових приміщень, власникам яких надані інші приміщення або грошова компенсація.

4.3. Розмір часткової компенсації збитків інвесторам-забудовникам при відселенні мешканців житлового фонду, що прирівнюється до застарілого встановлюється конкурсними умовами, цей розмір не може бути більше розміру визначеного пунктом 4.2. цієї Програми.

**5. Механізм реалізації Програми.**

Дія цієї Програми розповсюджується при умові строку експлуатації більше 50 років на:

непридатний для проживання житловий фонд – жилі будівлі, які відповідно до законодавства визнані ветхими або аварійними;

застарілий житловий фонд - сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків;

житловий фонд, що прирівнюється до застарілого – житловий фонд, який не є застарілим, але розташовується біля непридатного для проживання та/або застарілого і співвласники якого надали згоду на своє відселення або надання грошової компенсації;

нежитлові приміщення – приміщення які знаходяться в будинках непридатного для проживання, застарілого або прирівняного до застарілого житлового фонду, або знаходяться в межах земельних ділянках на яких такі будинки розміщуються та на які є в наявності правовстановлюючі документи.

Участь у Програмі беруть інвестори-забудовники, визначені в порядку конкурсного відбору згідно з Положенням, що затверджується виконавчим комітетом Чернігівської міської ради та у яких середня заробітна плата за останній звітний рік була не меншою 90 відсотків від середньої заробітної плати в галузі «будівництво» по Україні за відповідний рік.

Відселення мешканців непридатного для проживання або застарілого житлового фонду, надання власникам нежитлових приміщень інших приміщень чи надання грошової компенсації допускається за їх згоди на договірних засадах та покладається на інвестора-забудовника.

Структурні підрозділи Чернігівської міської ради, її комунальні підприємства, у разі необхідності, в межах повноважень та у спосіб визначений законодавством виступають посередниками у переговорах між інвестором-забудовником та співвласниками (наймачами) непридатного для проживання або застарілого житлового фонду. Координація цієї роботи покладається на конкурсну комісію.

Формування об’єкту конкурсу та підготовка всієї супутньої документації здійснюється комунальним підприємством «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради та попередньо розглядається управлінням архітектури та містобудування Чернігівської міської ради, управлінням земельних ресурсів Чернігівської міської ради, іншими структурними підрозділами міської ради.

Об’єкт конкурсу, умови, критерії відбору переможця та розмір компенсації затверджуються рішенням виконавчого комітету Чернігівської міської ради, яке є підставою для звернення комунального підприємства «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради до Чернігівської міської ради із заявою про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Реалізація проекту будівництва інвестором-забудовником, визначеним виконавчим комітетом Чернігівської міської ради за результатами конкурсу, здійснюється шляхом укладення ним відповідного договору з комунальним підприємством «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради, якому земельна ділянка для будівництва відводиться у постійне користування.

Відселення співвласників (наймачів) багатоквартирних житлових будинків, надання власникам нежитлових приміщень інших приміщень або надання грошової компенсації здійснюється до затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

У разі, якщо реалізація Програми передбачає відселення наймачів квартир (інших житлових приміщень), які перебувають у комунальній власності, за їх згодою, Чернігівська міська рада у встановленому порядку приймає рішення про списання цих квартир (інших житлових приміщень).

Нежитлові приміщення, що знаходяться у власності територіальної громади міста Чернігова, підлягають відчуженню у відповідності до діючого законодавства.

Після відселення співвласників (наймачів) багатоквартирних житлових будинків, надання власникам нежитлових приміщень інших приміщень або надання грошової компенсації комунальне підприємство «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради звертається до виконавчого комітету Чернігівської міської ради із заявою про надання часткової компенсації збитків інвестору-забудовнику в розмірі встановленому в конкурсних умовах. До заяви додаються:

* список відселених осіб та/або осіб, які отримали компенсацію;
* список власників нежитлових приміщень, які отримали інші приміщення або грошову компенсацію;
* документи, що підтверджують загальну площу квартир (інших житлових приміщень), мешканці яких були відселені;
* документи, що підтверджують загальну площу нежитлових приміщень, власники яких отримали інші приміщення або грошову компенсацію;
* розрахунок суми компенсації по кожній квартирі (іншому житловому приміщенні), кожному нежитловому приміщенню.

За результатами вивчення поданих інвестором-забудовником документів, виконавчий комітет Чернігівської міської ради приймає рішення про здійснення часткової компенсації збитків, понесених інвестором-забудовником, у зв’язку з забезпеченням новим житлом мешканців непридатного для проживання та застарілого житлового фонду міста Чернігова.

Головним розпорядником коштів міського бюджету за цією Програмою є управління архітектури та містобудування Чернігівської міської ради.

Залучення інвесторів-забудовників учасників Програми до пайової участі у розвитку інфраструктури міста Чернігова здійснюється у відповідності до Положення про порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста Чернігова у новій редакції, затвердженого рішенням Чернігівської міської ради від 29.06.2017 № 21/VII-13 (зі змінами і доповненнями).

**6. Джерела та обсяги фінансування Програми**

Фінансове забезпечення Програми здійснюється за рахунок коштів міського бюджету міста Чернігова та інших коштів, не заборонених законодавством.

Обсяг фінансування Програми

(тис.грн)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми | У тому числі за роками: | | | | |
| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Кошти міського бюджету міста Чернігова | 75 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 |

**7. Контроль за виконанням Програми.**

Контроль за виконанням цієї Програми здійснює управління архітектури та містобудування Чернігівської міської ради, виконавчий комітет Чернігівської міської ради, постійна комісія [з питань архітектури, будівництва та регулювання земельних відносин](http://www.chernigiv-rada.gov.ua/gorrada/comisii/7559) Чернігівської міської ради.

Управління архітектури та містобудування Чернігівської міської ради до 1 березня року, що настає за звітнім, подає звіт про виконання заходів Програми до Чернігівської міської ради.