

Розробка проектно-кошторисної документації для багатоквартирного будинку за умови, що фінансування виділено не на всі квартири

У цій статті розберемо таку практичну ситуацію: замовник стикнувся з питанням, як правильно розробити проектно-кошторисну документацію для багатоквартирного будинку, якщо потрібен капітальний ремонт квартир. Оскільки не зрозуміло, потрібно розробляти проєкт на весь будинок чи на певний перелік квартир, враховуючи, що фінансування буде не на всі квартири одразу.

Розглядаючи вказане питання, можемо поділити його на декілька окремих підпитань:

Як правильно розробити проектно-кошторисну документацію для багатоквартирного будинку, якщо потрібен капітальний ремонт квартир? Що саме визначається як капітальний ремонт і що відноситься до поточного ремонту?

Хто уповноважений ухвалювати рішення щодо капітального ремонту?

Як необхідно розробляти кошторисну документацію (на весь проєкт чи на певний перелік квартир), враховуючи, що фінансування буде не на всі квартири одразу?

Застосоване законодавство з цього приводу:

Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X (далі — Кодекс);

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII (далі — Закон);

наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку розроблення проектною документацією на будівництво об'єктів» від 16.05.2011 № 45, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 01.06.2011 за № 651/19389 (далі — Наказ);

наказ «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» від 17.05.2005 № 76, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207 (далі — Правила).

Як правильно розробити проектно-кошторисну документацію для багатоквартирного будинку, якщо потрібен капітальний ремонт квартир? Що саме визначається як капітальний ремонт і що відноситься до поточного ремонту?

Правила визначають, що поточний ремонт — це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Поточний ремонт повинен проводитись з періодичністю, яка забезпечує ефективну експлуатацію будівлі, з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту, реконструкції) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт або реконструкцію.

Капітальний ремонт будинку — це комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних із відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будинку, **із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту** без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

Окрім того, не слід забувати, що достатньо часто плутають поняття багатоквартирного та багатопверхового будинку. Згідно з нормами Закону багатоквартирний будинок — це житловий будинок, у якому розташовано **три чи більше квартири**. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Хто уповноважений ухвалювати рішення щодо капітального ремонту?

Логічною є відповідь, що рішення про капітальний ремонт має ухвалювати власник. Якщо це приватний житловий фонд, тоді згідно з вимогами Закону рішення ухвалюється співвласниками і реалізується самими співвласниками, або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).

Якщо йдеться про державний житловий фонд, то застосовується стаття 15 Кодексу, згідно з якою **місцеві ради забезпечують капітальний та поточний ремонт майна, яке перебуває в їхньому управлінні**.

Як необхідно розробляти кошторисну документацію (на весь проєкт чи на певний перелік квартир), враховуючи, що фінансування буде не на всі квартири одразу?

Норми Наказу передбачають, що назва об'єкта будівництва за проектною документацією має відповідати завданню на проєктування, не змінюватися на всіх стадіях проєктування.

При повному або частковому копіюванні чи цитуванні будь-якої інформації з порталу Радник у сфері публічних закупівель ви зобов'язані вказувати джерело інформації (ст. 176 ККУ). Джерело:

<https://radnuk.com.ua/voienyj-stan/rozrobka-proiektno-koshtorysnoi-dokumentatsii-dlia-bahatokvartyrnoho-budyunku-za-umovy-shcho-finansuvannia-vydileno-ne-na-vsi-kvartyry/>

та відображати вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) та його місце розташування.

Правила також передбачають, що під час капітального ремонту слід робити комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду.

Порядок розроблення, обсяг і характер проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт жилих будинків, а також терміни її видачі підрядній організації, порядок проведення та фінансування капітального ремонту жилих будинків повинні встановлюватися відповідно до вимог нормативно-правових та нормативно-технічних документів (тобто Наказу).

Згідно з нормами вказаного Наказу **об'єктом проектування може бути як будинок, будівля, споруда в цілому, так і їх частина**, лінійний об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури.

Проте, враховуючи що під час капітального ремонту передбачено комплексне усунення несправностей будинку, проектну документацію доцільно розробляти саме щодо всього будинку.

Щодо тематики закупівель робіт читайте на порталі «Радник у сфері публічних закупівель» статті:

[«Інженер-консультант у будівництві»;](#)

[«Дефектний акт скасували? Досліджуємо різні форми дефектного акта».](#)

Також за потреби можете завантажити [шпаргалку замовника щодо відповідальності при закупівлі будівельних робіт](#).