

**ОДЕСЬКИЙ  
МІСЬКИЙ ГОЛОВА**



**ОДЕССКИЙ  
ГОРОДСКОЙ ГОЛОВА**

пл. Думська, 1, Одеса, 65004, Україна  
тел. (048) 725 00 39, факс: 722 22 74

пл. Думская, 1, Одесса, 65004, Украина  
тел. (048) 725 00 39, факс: 722 22 74

09.11.2017 № 34-К-5509/2  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

003304 ✱

Народному депутату України  
Матвійчуку Е.Л.

Шановний Едуарде Леонідовичу!

На Ваше депутатське звернення від 05.10.2017 р. № 05-02/7/106 в інтересах \_\_\_\_\_ який мешкає за адресою: м. Одеса, вул. \_\_\_\_\_ стосовно діяльності ОСББ «Вільямса 63, 63-а» та розміру внесків (тарифу) на утримання будинку та прибудинкової території повідомляю наступне.

10.03.2016 р. у будинках №№ 63, 63а по вул. Академіка Вільямса зареєстровано ОСББ «Вільямса 63, 63а». З 01.07.2017 р. будинки прийняті в управління об'єднання і наразі ОСББ здійснює свою діяльність як юридична особа самостійно.

Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є самостійною юридичною особою, створюються для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, управління, ревізійна комісія. Вищим органом управління об'єднання – загальні збори співвласників. Всі питання, які стосуються господарської та фінансової діяльності об'єднання (в тому числі і прийняття рішення про розмір внесків (тарифу) на утримання будинку та прибудинкової території), виносяться на загальні збори співвласників будинку і приймаються рішенням більшості голосів.

Відповідно до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і прибудинкових територій, затвердженого постановами Кабінету Міністрів України від 12.07.2005 р. № 560, від 20.05.2009 р. № 529,

20.11.2017 11:19

ВХ. № 263633

від 01.06.2011 р. № 869, калькуляційною одиницею в житловому господарстві є 1 кв.м загальної площі, що знаходиться у власності або наймі фізичної або юридичної особи.

За інформацією голови ОСББ «Вільямса 63,63а» гр. розмір внесків (тарифу) на утримання будинку та прибудинкової території по будинку № 63 по вул. Академіка Вільямса з 01.07.2017 р. становить 3,83 грн за 1 кв.м (відповідно до протоколу № 3 від 21.06.2017 р. загальних зборів співвласників будинку). Складові внесків (тарифу) та перелік послуг, що надаються з утримання будинку та прибудинкової території, були визначені з урахуванням вимог Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 р. № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги», для забезпечення належного санітарного, протипожежного, технічного стану будинку, прибудинкової території.

Для ознайомлення з протоколами загальних зборів і іншими документами, що стосуються діяльності ОСББ «Вільямса 63, 63-а», мешканці будинку можуть звернутися безпосередньо до об'єднання. За інформацією гр. вона не перешкоджає в наданні даних документів мешканцям будинку.

Для проведення перевірки фінансово-господарської діяльності ОСББ «Вільямса 63, 63-А» співвласники будинку можуть звернутися до ревізійної комісії об'єднання (порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами) або до незалежного аудиторського агентства, яке має ліцензію на проведення зазначених робіт.

Відповідно до положень Статуту ОСББ, якщо мешканці будинку висловлюють недовіру голові об'єднання, вони можуть ініціювати загальні збори співвласників будинку і підняти питання про зняття і вибір нового голови, правління і ревізійної комісії.

Послугу з теплопостачання мешканцям будинку по вул. Академіка Вільяма, 63 надає КП «Теплопостачання міста Одеси», з яким у мешканців індивідуальні договірні відносини. У разі, якщо мешканці будинку отримують неякісну послугу, їм рекомендовано звернутися до постачальника послуг для здійснення перерахунку.

З питання оплати за технічне обслуговування ліфтів власниками житлових приміщень інформую, що відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками всіх допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території, відповідно до своєї частки майна у будинку.

Утримання житла – це комплекс заходів, спрямованих на створення необхідних умов для проживання людей і забезпечення збереження житлових будинків і технічного обладнання.

Таким чином, мешканці багатоквартирних будинків платять не за користування ліфтом, а за утримання та обслуговування одного з елементів загального майна багатоквартирного будинку. Така ж схема встановлена для всіх будівельних і інженерних конструктивів, інженерних систем будівлі (димовидалення, пожежогасіння, сміттєпроводи, сходові клітки тощо).

Відповідь заявникам надіслана.

З повагою

в.о. міського голови



Анатолій Орловський



КИЇВСЬКА  
РАЙОННА АДМІНІСТРАЦІЯ  
Одеської міської ради



КИЕВСКАЯ  
РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ  
Одесского городского совета

вул. Ак. Корольова, 9 м. Одеса 65114,  
тел. (0482) 747-29-40, факс: (0482) 745-63-89

ул. Ак. Корольова, 9, г. Одесса 65114,  
тел. (0482) 747-29-40, факс: (0482) 745-63-89

03.11.17 К-696/3  
На № 34-К-5509/1 від 17.10.17

гр. Костину Г.Ф.  
ул. Ак. Вильямса, 63, кв. 44

Уважаемый Григорий Федорович!

В соответствии с резолюцией городского головы Труханова Г.Л. от 30.10.2017г. № 34-К-5509/2, Ваше обращение в адрес Народного депутата Украины Матвийчука Э.Л. по вопросу деятельности ОСМД «Вильямса 63, 63а» и размера взносов (тарифа) на содержание дома и придомовой территории по адресу: ул. Академика Вильямса, 63, рассмотрено районной администрацией в пределах своей компетенции.

Сообщаем, что 10.03.2016г. в домах № 63, 63а по ул. Академика Вильямса зарегистрировано ОСМД «Вильямса 63, 63а». С 01.07.2017г. дома приняты в управление объединения и в настоящее время ОСМД осуществляет свою деятельность, как юридическое лицо, самостоятельно.

Районная администрация Одесского городского совета является исполнительным органом Одесского городского совета, осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом Украины «О местном самоуправлении в Украине» и на основании Положения о Киевской районной администрации Одесского городского совета, утвержденного решением Одесского городского совета от 26 апреля 2017 года № 1934-VII. Приведенным Положением не предусмотрены полномочия относительно осуществления контроля за финансовой и хозяйственной деятельностью правления и законностью уставных документов объединения.

Согласно Закону Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) является самостоятельным юридическим лицом, создается для обеспечения и защиты прав совладельцев и соблюдения их обязанностей, надлежащего содержания и использования общего имущества, обеспечения своевременного поступления средств для уплаты всех платежей, предусмотренных законодательством и уставными документами.

Основная деятельность объединения заключается в осуществлении функций, обеспечивающих реализацию прав совладельцев на владение и пользование общим имуществом совладельцев, надлежащее содержание многоквартирного дома и придомовой территории, содействие совладельцам в получении жилищно-коммунальных и других услуг надлежащего качества по обоснованным ценам и выполнения ими своих обязательств, связанных с деятельностью объединения.

В соответствии со ст. 7 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» совладельцы дома обязаны:

- обеспечивать надлежащее содержание и надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечивать техническое обслуживание и в случае необходимости проведение текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- использовать общее имущество многоквартирного дома по назначению;
- соблюдать требования правил содержания многоквартирного дома и придомовой территории, правил пожарной безопасности, санитарных норм;
- исполнять решения собраний совладельцев;

-обеспечивать соблюдение требований жилищного и градостроительного законодательства относительно проведения реконструкции, реставрации, текущего и капитального ремонтов, технического переоборудования помещений или их частей;

-возмещать убытки, причиненные имуществу других совладельцев и общему имуществу многоквартирного дома;

-соблюдать чистоту в местах общего пользования и тишины в соответствии с требованиями законодательства;

-обеспечивать текущий осмотр и периодическое обследование принятого в эксплуатацию в установленном законодательством порядке многоквартирного дома в течение всего жизненного цикла здания и нести ответственность за ненадлежащую эксплуатацию в соответствии с законом;

-своевременно платить за потребленные жилищно-коммунальные услуги.

Расходы на управление многоквартирным домом ОСМД должны включать: расходы на содержание, реконструкцию, реставрацию, проведение текущего и капитального ремонтов, технического переоборудования общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 10 Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» органами управления объединения является общее собрание совладельцев, правление, ревизионная комиссия. Высшим органом управления объединения - общее собрание совладельцев. Все вопросы, касающиеся хозяйственной и финансовой деятельности объединения (в том числе и принятие решения о размере взносов (тарифа) на содержание дома и придомовой территории) выносятся на общее собрание совладельцев дома и принимаются решением большинства голосов.

В соответствии с Порядком формирования тарифов на услуги по содержанию домов и придомовых территорий, утвержденным постановлениями Кабинета Министров Украины от 12.07.2005г. № 560, от 20.05.2009г. № 529, от 01.06.2011г. № 869, калькуляционной единицей в жилищном хозяйстве является 1 кв.м. общей площади, находящейся в собственности или найме физического или юридического лица.

По информации председателя ОСМД «Вильямса 63,63а» размер взносов (тарифа) на содержание дома и придомовой территории по Вашему дому с 01.07.2017г. составляет 3,83 грн. за 1 кв.м. (в соответствии с Протоколом № 3 от 21.06.2017г. общего собрания совладельцев дома). Составляющие взносов (тарифа) и перечень предоставляемых услуг на содержание дома и придомовой территории были определены с учетом «Порядка формирования тарифов на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий», утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины (КМУ) от 01.06.2011г. №869 «Об обеспечении единого подхода к формированию тарифов на жилищно-коммунальные услуги» для обеспечения надлежащего санитарного, противопожарного, технического состояния дома, придомовой территории.

Если предоставление услуг или их качество нарушены, то потребитель имеет право подать заявление в ОСМД, обслуживающее жилой дом, с претензией к качеству услуг для перерасчета оплаты.

Для ознакомления с протоколами общих собраний и другими документами, касающимися деятельности ОСМД «Вильямса 63, 63-а», Вы можете обратиться в объединение. По информации гр. \_\_\_\_\_ она не препятствует в предоставлении данных документов жильцам дома.

Для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ОСМД «Вильямса 63, 63-А» совладельцы дома могут обратиться в ревизионную комиссию объединения (порядок деятельности ревизионной комиссии и ее количественный состав утверждаются общим собранием), либо в независимое аудиторское агентство, имеющее лицензию на проведение указанных работ.

В соответствии с положениями Устава ОСМД, если жильцы дома выражают недоверие председателю объединения, они могут инициировать общее собрание

совладельцев дома и поднять вопрос о снятии и выборе нового председателя, правления и ревизионной комиссии.

Также информируем, что услугу по теплоснабжению жильцам дома по ул. . предоставляет КП «Теплоснабжение г. Одессы», с которым у жильцов индивидуальные договорные отношения. В случае, если жильцы дома получают некачественную услугу, необходимо обращаться к поставщику услуг для произведения перерасчета.

По вопросу оплаты за техническое обслуживание лифтов собственниками жилых помещений сообщаем, что в соответствии с ч. 2 ст. 10 Закона Украины «О приватизации государственного жилищного фонда» владельцы квартир в многоквартирном доме являются совладельцами всех вспомогательных помещений дома, технического оборудования, элементов внешнего благоустройства и обязаны принимать участие в общих расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории, в соответствии со своей долей имущества в доме.

Содержание жилья - это комплекс мероприятий, направленных на создание необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилых домов и технического оборудования.

Таким образом, жители многоквартирных домов платят не за пользование лифтом, а за содержание и обслуживание одного из элементов общего имущества многоквартирного дома. Такая же схема установлена ко всем строительным и инженерным конструктивам, инженерным системам здания (дымоудаления, пожаротушения, мусоропроводов, лестничных клеток и др.).

Учитывая изложенное, все вопросы о правомерности деятельности ОСМД и правовые отношения совладельцев дома внутри объединения относятся к компетенции судов общей юрисдикции и рассматриваются ими в исковом производстве по правилам и процедурам Гражданского процессуального кодекса Украины, с применением норм материального права, изложенных в ГПКУ и Хозяйственном кодексе Украины.

В соответствии со ст. 3 Гражданско-процессуального Кодекса Украины Вы имеете право в порядке, установленном ГПКУ, обратиться в суд за защитой своих нарушенных, непризнанных или оспариваемых прав, свобод или интересов.

С уважением  
И.о. председателя



Т.А. Проданчук