



ГОЛОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

11/10-198

09.09.2016

Прем'єр-міністру України

ГРОЙСМАНУ В.Б.

Шановний Володимире Борисовичу!

Надсилаємо адресований Вам депутатський запит народного депутата України Семену Р. С., оголошений на засіданні Верховної Ради України 9 вересня 2016 року, для розгляду і надання відповіді автору запиту і Верховній Раді України у встановлений чинним законодавством 15-денний термін.

Додатки: депутатський запит на 7 арк. у 1 прим.;
матеріали на 4 арк.

З повагою

А. ПАРУБІЙ

198



**НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ
СЕМЕНУХА Р.С.**

01008, м. Київ, вул. Грушевського 5

№ 713/К-0908

08 вересня 2016 року

**Прем'єр – міністру України
Гройсману Володимиру Борисовичу**

*«Щодо вирішення спірних питань, що
виникли у м. Харкові при створенні
ОСББ»*

ДЕПУТАТСЬКИЙ ЗАПИТ

Шановний Володимире Борисовичу!

До мене, як народного депутата України, надходять численні звернення зі скаргами на проблеми та труднощі, які виникають у процесі створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

14 травня 2015 року Верховна Рада України прийняла Закон України № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Цей Закон визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. Відтак однією з ключових цілей зазначеного Закону є руйнація монополії неефективних пострадянських ЖЕКів у сфері надання житлово-комунальних послуг та покладення відповідальності за утримання та управління багатоквартирними будинками на мешканців відповідних будинків. Одним із шляхів досягнення зазначеної вище цілі відповідно до Закону є упорядкування та інтенсифікація процесу створення в Україні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі - ОСББ).

Відповідно до статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (у редакції Закону України від № 417-VIII) *об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.*

Згідно з листом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2016 р. № 8/9-356-16

«Щодо передачі будинку в управління ОСББ» після прийняття співвласниками на зборах, проведених відповідно до Закону, рішення про форму управління будинком між колишнім балансоутримувачем та співвласникам в особі їх об'єднання або особою, уповноваженій співвласниками, має бути здійснено приймання-передачу об'єкта в управління з підписанням відповідного акта та передачею документації на будинок.

У зв'язку з викладеним слід зазначити, що на сьогодні в Харківській області нараховується 1008 ОСББ. За рік в Харківській області зареєстровано 207 нових ОСББ¹. *Водночас, жодному з ОСББ житловий будинок в управління не було передано колишнім балансоутримувачем.*

Аналіз листів – відповідей Департаменту житлового господарства Харківської міської ради, комунального підприємства Харківської міської ради «Жилкомсервіс» стосовно передачі будинків ОСББ, а також вивчення практики створення ОСББ в інших регіонах, свідчить про неоднозначне застосування органами місцевого самоврядування в регіонах України положень законодавчих та підзаконних актів, які регулюють питання функціонування ОСББ.

Оскільки довільна та суб'єктивна інтерпретація органами місцевого самоврядування положень законодавства у сфері діяльності ОСББ призводить до порушень прав співвласників багатоквартирних будинків та гальмує процес створення ОСББ, вбачається необхідність отримання роз'яснень Мінрегіону щодо окремих аспектів передачі колишніми балансоутримувачами будинків ОСББ.

1. Неоднозначне розуміння органами місцевого самоврядування змісту поняття «балансоутримувач», яке застосовується у Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року № 301.

Відповідно до пункту 3 Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року № 301 (далі – Порядок № 301) **списання з балансу багатоквартирного будинку міністерством, іншим центральним органом виконавчої влади, державним підприємством або органом місцевого самоврядування, на балансі яких перебувають багатоквартирні будинки (далі - балансоутримувач), у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності (далі - багатоквартирні будинки), здійснюється на підставі прийнятого ними рішення про списання багатоквартирного будинку. Списання багатоквартирного будинку з балансу здійснюється його балансоутримувачем на підставі прийнятого ним розпорядчого документа.**

Відповідно до статті 5 Закону України система місцевого самоврядування включає сільську, селищну, міську раду, сільського, селищного, міського голову, виконавчі органи сільської, селищної, міської ради.

¹ Джерело: <http://osmd.kharkov.ua/>

У той же час відповідно до статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд - власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом;

Опрацювання інформації про списання багатоквартирних будинків в різних областях України вказує на те, що передбачені у Порядку № 301 повноваження здійснюються як мінімум трьома видами суб'єктів.

Зокрема, як вбачається з листа директора Департаменту житлового господарства Харківської міської ради від 22.07.2016 р. № 4147/0/90-16 (копія додається), у Харкові на підставі рішення виконкому Харківської міської ради № 1186 «Про визначення виконавців послуг в житловому фонді міста Харкова» від 20.12.2006 комунальне підприємство «Жилкомсервіс» є балансоутримувачем та виконавцем послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій. Враховуючи зазначене, згідно з позицією Департаменту житлового господарства для проведення списання будинку з балансу об'єднання співвласників багатоквартирних будинків повинні звертатися безпосередньо до КП «Жилкомсервіс» як балансоутримувача.

Водночас, згідно з листом КП «Жилкомсервіс» від 13.07.2016 р. (копія додається) до прийняття органом місцевого самоврядування розпорядчого документу щодо списання будинку КП «Жилкомсервіс» немає повноважень щодо списання багатоквартирного будинку зі свого балансу.

У Житомирській області зняття жилих будинків з балансу місцевих комунальних підприємств та передача будинків в управління об'єднань співвласників багатоквартирних будинків здійснюється за рішенням виконавчого комітету Житомирської міської ради (наприклад, рішення виконавчого комітету Житомирської міської ради від 27.04.2016 р. № 359 «Про зняття з балансу багатоквартирних будинків і передачу їх в управління ОСББ «Воля-0412», ОСББ «Смоківка-2», ОСББ «Обрій-21»).

У Волинській області списання з балансу багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності, провадиться за рішенням сесії Луцької міської ради (наприклад, рішення Луцької міської ради від 30.06.2016 р. № 10/11 «Про списання з балансу багатоквартирних будинків»).

З огляду на викладене вище, прошу Вас роз'яснити:

1) зміст поняття «балансоутримувач» в цілях застосування Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року № 301.

2) які повноваження при списанні багатоквартирного будинку віднесені до

компетенції комунального підприємства, якщо воно є безпосереднім балансоутримувачем будинку, що підлягає списанню (зокрема як в м. Харкові), а які заходи в рамках процедури списання багатоквартирного будинку мають здійснюватися саме міською радою та (або) її виконавчими органами, *зокрема, уточнити:*

до якого з суб'єктів (комунального підприємства – балансоутримувача, міської ради, виконавчого органу міської ради, до функціональної спрямованості якого віднесені питання житлового господарства) повинне звертатися ОСББ для ініціювання процедури списання багатоквартирного будинку з балансу;

до чийх повноважень (комунального підприємства – балансоутримувача, міської ради, виконавчого органу міської ради, до функціональної спрямованості якого віднесені питання житлового господарства) віднесено затвердження розпорядчого акта про списання багатоквартирного будинку з балансу та про створення комісії для списання;

в які строки після надходження від ОСББ повідомлення та документів, передбачених пунктом 3 Порядку № 301, уповноважений суб'єкт повинен прийняти розпорядчий акт про списання відповідного будинку, а також затвердити склад комісії для списання;

в які строки члени комісії повинні підписати складений за результатами роботи комісії акт про списання багатоквартирного будинку з балансу;

чи є законні підстави, за яких член комісії вправі відмовитися від підписання акта про списання багатоквартирного будинку з балансу;

чи може акт про списання багатоквартирного будинку бути підписаний не усіма членами комісії та поданий на затвердження балансоутримувачу, якщо один або кілька членів комісії ухиляються від його підписання;

в які строки балансоутримувач повинен затвердити поданий йому акт про списання багатоквартирного будинку з балансу, підписаний членами комісії;

чи є законні підстави, за яких балансоутримувач має право відмовитися від затвердження акта про списання багатоквартирного будинку з балансу;

яка відповідальність передбачена за перешкоджання або затягування списання з балансу багатоквартирного будинку для посадових осіб балансоутримувача та членів комісії зі списання.

2. Відсутність єдиного підходу стосовно необхідності передачі багатоквартирного будинку на баланс ОСББ.

Згідно з листом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2016 р. № 8/9-356-16 «Щодо передачі будинку в управління ОСББ» з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» і Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» *положення щодо «передачі/прийняття з балансу/на баланс» ОСББ виключено.*

Разом з тим, аналіз регіональної практики у сфері функціонування ОСББ свідчить про те, що органи місцевого самоврядування та комунальні підприємства продовжують застосовувати постанову Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1521 та продовжують практику передачі будинків з балансу комунальних підприємств на баланс ОСББ.

Так, відповідно до листа комунального підприємства «Жилкомсервіс» Харківської міської ради від 25.07.2016 р. № 15407/2/07-05 об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку з посиланням на постанову Кабміну № 1521 було запропоновано надати перелік документів *для вирішення питання передачі багатоквартирного будинку на баланс ОСББ* та створення відповідної комісії для приймання – передачі житлового комплексу або його частини на баланс. Крім того, ОСББ було повідомлено, що *до прийняття будинку на баланс об'єднання* виключно КП «Жилкомсервіс» вправі надавати мешканцям будинку послуги з його утримання.

Крім того, у Бердянську за рішенням міської ради здійснюється *передача житлових будинків на баланс об'єднань* співвласників багатоквартирних будинків з балансу колишніх балансоутримувачів (наприклад, рішення Бердянської міської ради від 21.01.2016 р. № 19 «Про надання згоди на передачу будинків на баланс об'єднань співвласників багатоквартирних будинків»).

З огляду на викладене вище, прошу роз'яснити, чи має на сьогодні проводитися передача багатоквартирного будинку з балансу колишнього балансоутримувача на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, в якому порядку та строки.

3. Питання прийняття - передачі житлового будинку в управління ОСББ урегульовані в Правилах управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 р. № 13 (далі - Правила).

Правилами передбачено, що для приймання-передачі об'єкта в управління утворюється відповідна комісія у складі представників попереднього балансоутримувача чи особи, що здійснювала управління будинком, власників, співвласників та особи, що буде здійснювати управління будинком. Комісія визначає технічний стан об'єкта відповідно до вимог законодавства та складає акт приймання-передачі об'єкта в управління. Кожній із сторін, що бере участь у прийманні-передачі об'єкта, надається примірник акта приймання передачі, підписаний членами комісії та затверджений керівництвом кожної сторони – юридичної особи.

При передачі об'єкта в управління попередній балансоутримувач чи особа, що здійснювала управління будинком, надає замовнику, а замовник передає особі, що буде здійснювати управління будинком, оригінали або належним чином звірені копії документів, зокрема щодо технічного стану об'єкта, у тому числі план земельної ділянки з усіма будинками та спорудами, що на ній

розташовані, паспорт об'єкта та земельної ділянки, проектно-кошторисну документацію та виконавчі креслення на кожний будинок та споруду об'єкта та інші документи за переліком, визначеним пунктом 2.3. Правил.

Відповідно до частини вісімнадцятої статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

Після прийняття співвласниками рішення про форму управління будинком між колишнім балансоутримувачем та співвласникам в особі їх об'єднання або особою, уповноваженою співвласниками, має бути здійснено приймання-передачу об'єкта в управління з підписанням відповідного акта та передачею документації на будинок (лист Мінрегіону від 08.02.2016 р. № 8/9-356-16).

З огляду на викладене, прошу роз'яснити:

чи є закінчення процедури списання будинку з балансу обов'язковою умовою для передачі будинку в управління та передачі ОСББ документації, зазначеної в статті 6 Закону;

чи має право балансоутримувач передати будинок в управління та зазначену вище документацію до закінчення процедури списання будинку;

в які строки члени комісії з приймання-передачі об'єкту в управління повинні підписати акт приймання-передачі;

в які строки підписаний членами комісії акт приймання-передачі об'єкту в управління повинен бути затверджений керівництвом кожної сторони – юридичної особи;

чи є законні підстави для відмови від підписання членами комісії акта приймання-передачі об'єкту в управління, які правові наслідки такої відмови;

чи є законні підстави для відмови від затвердження керівництвом колишнього балансоутримувача акта приймання-передачі об'єкту в управління.

Керуючись статтею 15 Закону України «Про статус народного депутата України», прошу Вас, шановний Володимире Борисовичу:

взяти під особистий контроль розгляд даного запиту;

забезпечити надання вичерпних та обґрунтованих роз'яснень з порушених у цьому запиті питань.

Про результати розгляду запиту прошу повідомити мене у встановлений законом строк. Додатково прошу надіслати копію листа - відповіді на електронну пошту: Semenukha.Roman@rada.gov.ua.

Додатки:

- 1) Копія листа директора Департаменту житлового господарства Харківської міської ради від 17.08.2016 р. № 4791/0/90-16 - на 3 арк. у 1 прим.
- 2) Копія листа КП «Жилкомсервіс» від 13.07.2016 р. - на 1 арк. у 1 прим.

**З повагою,
народний депутат України**



Р.С. Семенуха (№154)