

ДНІПРОВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

Комунальне підприємство

**“Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Дніпровського району м. Києва”**

02002, м. Київ, вул. Челябінська, 9-г, тел. 517-43-96, dnipro.ker.kom@gmail.com, код ЄДРПОУ 39606435

30.05.2019 № 103/45-3237

На № 103/45/1459 від 23.05.2019

Депутату Київської міської ради

Ю. В. ЛЕВЧЕНКО

01008, м. Київ,

вул. Грушевського Михайла, 5

✓ Голові Верховної Ради України

А. В. ПАРУБІЙ

01008, м. Київ,

вул. Грушевського Михайла, 5

Про виконання рішення суду
та про вартість послуг
з утримання будинків і споруд
та прибудинкових територій

Шановний Юрію Володимировичу!
Шановний Андрію Володимировичу!

На виконання доручення Голови Верховної Ради України від 17.05.2019 № 11/10-1500 комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району міста Києва» розглянуто депутатський запит від 16.05.2019 № ЗУ-1695 щодо виконання рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 06.07.2018 у справі №826/8441/17, залишеного в силі постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 20 грудня 2018 року, та проведення нарахування плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у розмірі визначеному розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.04.2015 № 442, у зв'язку зі скасуванням дії розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.06.2017 № 668 «Про встановлення тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та внесення змін до деяких розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

За результатами розгляду повідомляємо наступне.

Відповідно до рішенням II сесії Київської міської ради VII скликання від 09.10.2014 №270/270 «Про удосконалення структури управління житлово-комунальним господарством міста Києва» створене комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району

04.06.2019 11:31
ВХ. № 105489

м.Києва» та віднесено до сфери управління Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації з 01.04.2015, як балансоутримувач та з 01.06.2015 приступило до управління та виконання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по будинках переданих до сфери управління Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації.

Разом з тим, з 2015 року відбулося прийняття та реалізація ряду законів та підзаконних актів, направлених на лібералізацію та посилення конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, якими співвласникам багатоквартирних будинків гарантована можливість обирати спосіб управління будинком, зокрема, шляхом створення ОСББ або обрання управителя з числа фізичних чи юридичних осіб.

10 грудня 2017 року набрав чинності Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (Закон), яким регулюються відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

Розділом VI. Прикінцеві та перехідні положення Закону встановлено, що Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV визнається таким, що втратив чинність з дня введення в дію «нового» Закону (тобто, з 01.05.2019), крім норм, що регулюють надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, управління будинком, спорудою або групою будинків, ремонту приміщень, будинків, споруд, які втрачають чинність через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом (тобто, з 10.06.2018).

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» в редакції від 09.06.2018 року визначено, що учасниками правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг є: споживачі (індивідуальні та колективні); управитель; виконавці комунальних послуг. Управитель багатоквартирного будинку - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, який за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (зміни до нього) від імені всіх співвласників багатоквартирного будинку укладається з визначеним відповідно до законодавства управителем співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників та підписується на умовах, затверджених зборами співвласників і є обов'язковим для виконання всіма співвласниками. Типовий договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком затверджено постановою Кабінет Міністрів України від 05.09.2018 № 712.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в редакції від 09.06.2018, до житлово-комунальних послуг належить послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає в себе: утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території; виконання санітарно-технічних робіт; обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем); утримання ліфтів тощо; купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку; поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

Таким чином, з 10.06.2018 на законодавчому рівні не передбачено послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Крім того, Законом України «Про житлово-комунальні послуги» внесено зміни до підпункту 2 пункту «а» статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» в частині позбавлення права органів місцевого самоврядування встановлювати тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Відповідно до статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в редакції від 09.06.2018 року, вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування. Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком у разі визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

А тому, з 10.06.2018 органи місцевого самоврядування не мають повноважень щодо встановлення (у тому числі і за результатами коригування) тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Виходячи з положень статей 319, 320, 322 Цивільного кодексу України, статті 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII, на власників квартир та нежитлових приміщень житлових будинків, як на співвласників багатоквартирних будинків законом покладено низку обов'язків, зокрема, забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан, технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм тощо, в тому числі своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги. Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

Водночас, у випадку коли співвласниками будинку не створено об'єднання співвласників, не прийняті рішення про форму управління багатоквартирним житловим будинком, в силу вимог частин 4 та 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до проведення конкурсу і моменту визначення його переможця та зважаючи на положення пункту 3¹ розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги», яким визначено, що договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені із споживачами до введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами (у тому числі вивезення побутових відходів за наявності), до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладені за правилами, визначеними цим Законом.

Перехідний період передбачений законодавцем для того, щоб створити найбільш комфортні та безпечні для громадян умови реалізації законних прав на управління своїм майном та недопущення виникнення ситуації, коли непідготовлений

власник залишається сам на сам зі складним завданням - забезпеченням сталого функціонування цілого житлового будинку.

Тимчасове застосування існуючих механізмів утримання спільного майна співвласників житлових будинків зумовлено необхідністю забезпечення поступового переходу відповідальності за належне збереження будинків від розгалуженої структури муніципальних органів та підприємств до безпосередніх їх власників - людей, що проживають у цих будинках.

При визначенні вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які продовжило надавати КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва», підприємство керувалося постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» зі змінами, галузевою угодою між Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Об'єднанням організацій роботодавців «Всеукраїнська конфедерація роботодавців житлово-комунальної галузі України» та Центральним комітетом профспілки працівників житлово-комунального господарства, місцевої промисловості, побутового обслуговування населення України та іншими.

Враховуючи викладене та те, що станом на сьогоднішній день, співвласники багатоквартирних будинків так і не визначилися з формою управління своєю спільною сумісною власністю, а КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва», керуючись п. 3¹ розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в редакції 2018 року, продовжує надавати вказані послуги на договірних умовах відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги»

Отже, враховуючи вищевикладене та, оскільки, згідно з ч. 3 ст. 4 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII, до повноважень органів місцевого самоврядування не належить право встановлення тарифів на послугу з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва» має право самостійно встановлювати вартість своєї послуги з утримання будинку та прибудинкової території.

Звертаємо Вашу увагу, що Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII набрав чинність 10.06.2018, а рішення Окружним адміністративним судом міста Києва у справі щодо скасування розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.06.2017 № 668 було прийнято лише 06.07.2018 року, але на той момент, виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) вже було позбавлено права встановлювати тарифи.

Тобто, фактично з 11.06.2018 КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва» надавало послуги не за тарифом встановленим розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.06.2017 № 668, а керуючись положенням Статуту підприємства, затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на підставі договору.

Крім того, відповідно до статті 124 Конституції України, юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір та будь-яке кримінальне обвинувачення. У передбачених законом випадках суди розглядають також інші справи. Суд не може

сам ухвалювати нормативно-правові акти, однак до функцій суду належить вирішення порядку застосування таких актів. Коли ці акти вступають в суперечку між собою, суд має визначити, який з актів є чинним і підлягає застосуванню у конкретній справі.

Разом з тим, в рішенні Окружного адміністративного суду міста Києва від 06.07.2018 по справі №826/8441/17 та постанові Шостого апеляційного адміністративного суду від 20 грудня 2018 року немає вказівки щодо обов'язкового застосування розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.04.2015 № 442, з моменту реєстрації скасованого розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.06.2017 № 668. Також, суд не зобов'язував керуючі компанії здійснювати перерахунки вартості наданих послуг.

Згідно статті 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавець комунальної послуги або управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний здійснити перерахунок вартості комунальних послуг виключно у випадку ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості послуг.

Розмір вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які фактично продовжує надавати КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва» до визначення співвласниками нового управителя та узгодження вартості послуг, складається з реальних витрат підприємства по кожному будинку окремо, не збільшується та залишається на рівні цін 2018 року.

Враховуючи зазначене, підстави передбачені чинним законодавством для здійснення перерахунку вартості житлово-комунальних послуг, КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва» відсутні, а вимога ВГО «Всеукраїнська спілка власників житла» необґрунтованою та незаконною, враховуючи, що ВГО «Всеукраїнська спілка власників житла» не є споживачем послуг, що надаються КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва».

Ще раз наголошуємо, що співвласники можуть і повинні прийняти рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» або утворити об'єднання співвласників відповідно до закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», при цьому відмовившись від послуг будь-яких ЖЕД чи комунальних підприємств, визначити нову організацію управителем, самостійно визначати ціну та структуру послуги з управління, а також контролювати її якість.

З повагою
Заступник директора



Інна ГЛУЩЕНКО