



УКРАЇНА
Комунальне підприємство
“Керуюча компанія з обслуговування
житлового фонду Голосіївського району м. Києва”

просп. Голосіївський, 17-б, м. Київ, 03039 телефон (044) 525-19-63, факс (044) 525-14-08
E-mail: direktsiya_golos@kmda.gov.ua Код ЄДРПОУ 32375554

29.05.2019 № 431-2394
на № 11/10-1500 від 17.05.2019

б/р 431/263 б/р 24.05.2019

Народному депутатові України
Ю. ЛЕВЧЕНКУ
вул. Грушевського, 5, м. Київ, 01008

Голові Верховної Ради України
вул. Грушевського, 5, м. Київ, 01008
А. ПАРУБІЮ

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, Ваш 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 вищевказаним рішенням Окружного адміністративного суду міста Києва 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)» розглянуто Комунальним підприємством

«Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва».

Повідомляємо наступне. З метою реалізації Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 - 2014 роки» та рішення Київської міської ради від 16.09.2010 №12/4824 «Про затвердження Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Києва на 2010-2014 роки», а також посилення ефективності управління майном та вдосконалення роботи комунальних підприємств, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва і здійснюють свою діяльність у сфері утримання та обслуговування житлового фонду, рішенням II сесії Київської міської ради VII скликання від 09.10.2014 №270/270 «Про удосконалення структури управління житлово-комунальним господарством міста Києва», Комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» віднесено до сфери управління Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації та з 01.05.2015, як балансоутримувач Підприємство приступило до виконання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по будинках переданих до сфери управління Голосіївської 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.

Відповідно до статей 1, 4, 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII та статті 382 Цивільного кодексу України, усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні - призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав. Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників, яку не може бути поділено між співвласниками, і такі

співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

Згідно статей 1, 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII, управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

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, дотримуватися 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.

Відповідно до статті 634 Цивільного кодексу України, уніфікований публічний Договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (Договір), складений комунальними підприємствами, в тому числі і КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» на основі типового договору, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (що діяла до 13.09.2018) було опубліковано в засобах масової інформації, а саме в газеті Київської міської ради «Хрещатик» № 99 (4695) від 14.07.2015. Отримання житлово-комунальних послуг мешканцями будинків або їх оплата є вольовим актом приєднання до договору.

Законом визначено, що існуючі договори з утримання будинків та прибудинкових територій не можуть бути змінені до моменту реалізації співвласниками свого права на вибір форми управління житловим будинком.

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 невідповідний 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 послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» 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.

Необхідно врахувати, що тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затверджений розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.04.2015 № 442, був сформований у порядку затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України № 869 від 01.06.2011 та розрахований на рівні ринкових цін 2009-2011рр. Але, якщо станом на 01.01.2011 року розмір мінімальної заробітної плати складав 941 грн., то станом на 01.01.2019 року мінімальна заробітна плата складає 4173 грн., до того ж, з 01.01.2019 року були внесені зміни до Галузевої угоди в частині збільшення мінімальної тарифної ставки робітників. Якщо у 2011 році вартість послуги з електропостачання за 1КВт складала 36,5 коп., то на разі, вартість за 1 КВт складає 1 грн. 68 коп., також у порівнянні з 2011 роком - значно збільшилася вартість матеріалів, запчастин, інструменту, спецодягу, пального тощо.

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 Голосіївського району м. Києва», керуючись п. 3 ¹ розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в редакції 2018року, продовжує надавати вказані послуги в умовах сьогоднішніх цін, Підприємство не має підстав та не може дозволити собі надавати послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій за ціною (тарифом) затвердженою розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.04.2015 № 442 на рівні ринкових цін 2009-2011рр.

Тим більше, що саме у випадку, коли фактичні витрати підприємства були вищими за витрати, передбачені затвердженими тарифами, підприємству виділялася дотація з бюджету міста Києва на покриття різниці в тарифах, згідно пункту 4 ст. 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (в редакції, що діяла до прийняття Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 9.11.2017 № 2189-VIII).

Крім того, згідно Статуту КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва», предметом діяльності підприємства, зокрема, є: надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, виконання функцій балансоутримувача житлового та нежитлового фонду, укладання договорів на надання житлово-комунальних послуг; надання платних послуг фізичним та юридичним особам, пов'язаних з діяльністю підприємства. Директор підприємства зобов'язаний забезпечити дохідність підприємства на рівні необхідному для покриття його витрат та отримання прибутку. Підприємство має право реалізовувати свою продукцію, надавати послуги, виконувати роботи за цінами і тарифами, які встановлюються самостійно або на договірній основі, а у випадках, передбачених законодавством України, - за державними цінами і тарифами.

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 Голосіївського району м. Києва» має право самостійно встановлювати реальну та обґрунтовану вартість своєї послуги з утримання будинку та прибудинкової території.

Скасоване рішенням Окружного адміністративного суду міста Києва 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)», що встановлювало тариф та структуру тарифу, не створювало прав та обов'язків у взаємовідносинах підприємства та споживачів послуг, а лише затверджувало внутрішні розрахунки підприємства. Відносини між підприємством та споживачем, регулюються договором про надання послуг, у якому використовується поняття «вартість послуг», а не тариф.

Скасування розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.06.2017 № 668 не вносить змін до існуючих договорів на утримання будинків та прибудинкових територій, оскільки на момент оскарження, в частині укладених договорів, воно вже було виконано та відповідні правові наслідки прийняття такого розпорядження вже настали. Згідно Договору, визнання недійсними, в тому числі внаслідок змін до законодавства, окремих положень цього Договору, не тягне за собою недійсності інших положень та Договору загалом.

За своєю природою зазначені вище розпорядження органу місцевого самоврядування регулювали для підприємств ціну за якою вони були зобов'язані здійснювати свою господарську діяльність, але Верховна Рада України, як вищий законодавчий орган, як надала право органам місцевого самоврядування встановлювати тарифи у статті 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV так і позбавила їх такого права шляхом прийняття Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII.

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 вже на той момент, виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) було позбавлено права встановлювати тарифи.

Тобто, фактично з 11.06.2018 КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського 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 власних розрахунків витрат підприємства.

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, відповідно до Наказу Міністерства юстиції України від 12.04.2005 № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів у Міністерстві юстиції України та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів», визнання нормативно-правового акта таким, що втратив чинність, не поновлює дію актів, які в свою чергу визнані ним такими, що втратили чинність.

Отже, скасування розпорядження Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 06.06.2017 № 668 не вплинуло на права та обов'язки сторін за укладеними договорами на утримання будинків та прибудинкових територій та не є підставою для зміни їх ціни і застосування розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.04.2015 № 442.

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

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 ЖЕКів чи комунальних підприємств, визначити нову організацію управителем, самостійно визначати ціну та структуру послуги з управління, а також контролювати її якість.

Додатково повідомляємо, що згідно інформації, отриманої підприємством з електронної бази програми КП «Головний інформаційно-

обчислювальний центр», станом на сьогодні заборгованість по будинкам, які обслуговує підприємство становить більше 33 000 000,00 грн., що дуже суттєво впливає на можливість підприємством забезпечувати надання послуг належної якості і в установлені строки, в тому числі в частині розрахунків за послуги з енергопостачання для освітлення місць загального користування, роботи ліфтів, проведення поточних ремонтів тощо та взагалі на можливість їх надання.

З повагою

Виконувач обов'язків директора



Олександр ЦІЦІШВІЛІ