



Україна

**КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ
ОБОЛОНСЬКОГО РАЙОНУ м. КИЄВА**

04214, м. Київ, вул. Північна, 22, тел.:(044) 332-35-20 e-mail:obolon.mk@outlook.com

04.06.2019 № 463-2740
на № 463-57(з) від 24.05.2019

Народному депутату України
Ю. ЛЕВЧЕНКУ

Голові Верховної Ради України
А. ПАРУБІЮ

*вул. Грушевського, 5
м. Київ, 01008*

Щодо виконання рішення суду

Шановний Юрію Володимировичу!
Шановний Андрію Володимировичу!

На виконання доручення Голови Верховної Ради України від 17.05.2019 № 11/10-1504, в комунальному підприємстві «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» розглянуто Ваш Депутатський запит від 16.05.2019 № ЗУ-1695 щодо виконання рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 06.07.2018 та постанови Шостого апеляційного адміністративного суду від 20.12.2018 у справі № 826/8441/17, 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 вищевказаними рішеннями 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, що комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» (далі – Підприємство) створене відповідно до рішення Київської міської ради від 09 жовтня 2014 року № 270/270 «Про удосконалення структури

управління житлово-комунальним господарством міста Києва», віднесене до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та почало виконувати функції щодо утримання житлового та нежитлового фонду з 01.06.2015 року.

З 2015 року відбулося прийняття цілого ряду нормативно-правових актів, направлених на лібералізацію та посилення конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг, якими співвласникам багатоквартирних будинків гарантована можливість обирати спосіб управління своїм будинком.

Зокрема, відповідно частини 2 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), 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.

Статтею 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено, що 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 статті 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», 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 (далі – Закон «Про ЖКП»), яким регулюються відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

При цьому 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).

Відповідно до статті 5 Закону «Про ЖКП», до житлово-комунальних послуг, зокрема, 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; купівля 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 «Про ЖКП» внесено зміни до 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. 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.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком, відповідно до статті 10 Закону «Про ЖКП» 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.

Відповідно до закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управління багатоквартирним будинком – вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Виходячи з вищенаведеного, на власників житлових та нежитлових приміщень житлових будинків, як на співвласників багатоквартирних будинків законом покладено низку обов'язків, зокрема, забезпечувати належне утримання, санітарний, протипожежний і технічний стан, 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 як співвласника.

Водночас, відповідно до пункту 3¹ розділу VI. Прикінцеві та перехідні положення Закону, враховуючи умови перехідного періоду (переходу від послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуги з управління багатоквартирним будинком), встановлено, що договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій,

укладені до введення в дію норм Закону, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладені за правилами, визначеними Законом. У разі, якщо згідно з такими договорами передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк і на тих самих умовах. Ціни/тарифи, а також порядок оплати послуг є істотними умовами договору про надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Відповідно до ч.1 ст.19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV, відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Відповідно до статті 634 Цивільного кодексу України, уніфікований публічний Договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (Договір), 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», опубліковано в газеті «Хрещатик» від 14.07.2015 № 99(4695).

Фактом згоди Споживача про приєднання до умов Договору є отримання житлово-комунальних послуг та сплачений Споживачем рахунок (квитанція) Виконавця за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

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

Зазначений перехідний період передбачений законодавцем для того, щоб створити найбільш комфортні та безпечні умови реалізації законних прав для громадян на управління своїм майном.

Враховуючи вищезазначене, оскільки станом на сьогодні, співвласники багатоквартирних будинків не визначилися з формою управління, до прийняття співвласниками рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» або утворення об'єднання співвласників відповідно до закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Підприємство, керуючись п. 3¹ розділу VI. Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про ЖКП», продовжує надавати послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій на попередніх умовах згідно укладених договорів зі споживачами.

З повагою,
В.о. директора

Олена Поливач 332-34-80

Петро КУКУРУДЗА