



УКРАЇНА
Донецька область
МАРІУПОЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

пр. Миру, 70, м. Маріуполь, 87500

e-mail: mar.v@dn.gov.ua

(0629) 47-02-58

14.05.2019 № В-7344-11.1
На № _____ від _____

Вашура Д.І.

Шановний Дмитре Іллічу!

Відповідно до ст. 23-1 Закону України «Про звернення громадян» та Порядку розгляду електронної петиції, Вашу електронну петицію «Про реформування системи надання житлово-комунальних послуг», розглянуто.

За результатами розгляду повідомляємо про наступне.

Відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги». В 2017 році прийнято новий Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 №2189-VIII.

Статтею 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» до переліку житлово-комунальних послуг віднесено:

- 1) житлова послуга – послуга з управління багатоквартирним будинком;
- 2) комунальні послуги - послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами.

Виходячи з тексту петиції, йдеться про житлову послугу - послугу з управління багатоквартирним будинком, яка згідно зі статтею 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» включає:

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.

З 1 липня 2015 року набрав чинність Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який 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.

Згідно зі статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Відповідно до статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у

багатоквартирному будинку» управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком зазначається у договорі з управителем. Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуг;
- 6) порядок оплати послуг;
- 7) порядок і умови внесення змін до договору;
- 8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору.

Згідно з пунктом 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом (до 01.07.2016) співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

У цьому випадку договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого комітету відповідної міської ради, за рішенням якого призначений управитель.

Сторонами такого договору є Управитель і Співвласники.

На виконання вказаних вимог Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» в м. Маріуполі в 2017 році проведено конкурс з призначення управителя багатоквартирними будинками.

Результати конкурсу затверджені рішенням виконкому міської ради від 26.09.2017 №184 «Про призначення управителів багатоквартирними будинками на території м. Маріуполя». З призначеними управителями: ЖКП «Азовжитлокомплекс», ЖКП «Житло «Центр», ККП «УК «Східна», ТОВ «Місто для людей Маріуполь» від імені співвласників укладені договори на управління кожним багатоквартирним будинком окремо.

Дані договори укладені з управителями від імені співвласників строком на один рік з 01.12.2017 по 01.12.2018. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк, а саме: з 01.12.2018 по 01.12.2019.

Згідно зі статтею 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до ст. 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міські ради правомочні розглядати і вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до їх відання.

Згідно зі статтею 23 Господарського кодексу України органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження щодо суб'єктів господарювання виключно в межах, визначених Конституцією України, законами про місцеве самоврядування та іншими законами.

Правові акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування, прийняті в межах їх повноважень, є обов'язковими для виконання усіма учасниками господарських відносин, які розташовані або здійснюють свою діяльність на відповідній території.

Незаконне втручання органів та посадових осіб місцевого самоврядування у господарську діяльність суб'єктів господарювання забороняється. Не допускається видання правових актів органів місцевого самоврядування, якими встановлюються не передбачені

законом обмеження щодо обігу окремих видів послуг на території відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Статтею 55 Господарського кодексу України визначено, що суб'єктами господарювання визнаються учасники господарських відносин, які здійснюють господарську діяльність, реалізуючи господарську компетенцію (сукупність господарських прав та обов'язків). Суб'єктами господарювання є: господарські організації - юридичні особи, створені відповідно до Цивільного кодексу України, державні, комунальні та інші підприємства, створені відповідно до цього Кодексу, а також інші юридичні особи, які здійснюють господарську діяльність та зареєстровані в установленому законом порядку.

Відповідно до статті 24 Господарського кодексу України управління господарською діяльністю у комунальному секторі економіки здійснюється через систему організаційно-господарських повноважень територіальних громад та органів місцевого самоврядування щодо суб'єктів господарювання, які належать до комунального сектора економіки.

Органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за наслідки діяльності суб'єктів господарювання, що належать до комунального сектора економіки, на підставах, у межах і порядку, визначених законом.

Згідно з відомостями з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань «МІСТО ДЛЯ ЛЮДЕЙ МАРІУПОЛЬ» є Товариством з обмеженою відповідальністю, а отже не відноситься до суб'єктів господарювання, що належать до комунального сектора економіки.

Згідно зі статтею 25 Господарського кодексу України держава підтримує конкуренцію як змагання між суб'єктами господарювання, що забезпечує завдяки їх власним досягненням здобуття ними певних економічних переваг, внаслідок чого споживачі та суб'єкти господарювання отримують можливість вибору необхідного товару і при цьому окремі суб'єкти господарювання не визначають умов реалізації товару на ринку.

Органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції. У разі порушення цієї вимоги органи державної влади, до повноважень яких належить контроль та нагляд за дотриманням антимонопольно-конкурентного законодавства, а також суб'єкти господарювання можуть оспорювати такі акти в установленому законом порядку.

Відповідно до статті 27 Господарського кодексу України монополієм визнається домінуюче становище суб'єкта господарювання, яке дає йому можливість самотійно або разом з іншими суб'єктами обмежувати конкуренцію на ринку, зокрема, певних послуг.

Органам місцевого самоврядування забороняється приймати акти або вчиняти дії, спрямовані на економічне посилення існуючих суб'єктів господарювання-монополістів та утворення без достатніх підстав нових монополістичних утворень, а також приймати рішення про виключно централізований розподіл товарів.

Згідно зі статтею 31 Господарського кодексу України дискримінацією суб'єктів господарювання органами влади у цьому Кодексі визнається, зокрема, заборона створення нових підприємств чи інших організаційних форм господарювання в будь-якій сфері господарської діяльності, а також встановлення обмежень на здійснення окремих видів господарської діяльності; встановлення заборон чи обмежень стосовно окремих суб'єктів господарювання. Дискримінація суб'єктів господарювання не допускається.

Державний контроль за дотриманням антимонопольно-конкурентного законодавства, захист інтересів підприємців та споживачів від його порушень здійснюються Антимонопольним комітетом України відповідно до його повноважень, визначених законом (стаття 40 Господарського кодексу України).

Виходячи з наведеного, Маріупольська міська рада не може вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання комунальної форми власності в сфері

надання послуг з управління багатоквартирним будинком; рівно як і приймати рішення щодо ліквідації суб'єкта господарювання такої організаційно-правової форми як товариство з обмеженою відповідальністю.

У той же час, роз'яснюємо Вам наступне.

Щодо вибору форми управління будинком:

Згідно зі ст. 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 ОСББ).

Згідно зі статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем, обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням. Рішення співвласників оформляється протоколом зборів.

Форма протоколу зборів затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 №203 «Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеному за результатами конкурсу, співвласники приймуть рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або обрання іншого управителя, співвласники мають право достроково розірвати такий договір, попередивши про це управителя, призначеного на конкурсних засадах, не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору.

Щодо аварійно-диспетчерського обслуговування будинку:

Відповідно до умов чинного договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного с управителями за підсумками конкурсу, по кожному окремому багатоквартирному будинку, управитель зобов'язаний організувати цілодобове аварійно-диспетчерське обслуговування будинку, приймати від співвласників, наймачів, орендарів приміщень будинку заявки.

Щодо встановлення ціни на послугу з управління:

Як вже зазначалось, згідно зі статтею 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» вартість послуг з управління багатоквартирним будинком зазначається у договорі та є одною з істотних умов договору в межах кошторису.

Укладені за результатами конкурсу договори на управління багатоквартирними будинками передбачають окремий облік доходів і витрат по кожному багатоквартирному будинку, тому кошти співвласників одного будинку, сплачені управителю за послуги, не можуть використовуватися для обслуговування управителем іншого будинку. Також, істотними умовами договору є перелік послуг, права і обов'язки сторін, ціна на послугу, строк дії договору.

У випадку коли управителя призначено багатоквартирному будинку за підсумками конкурсу, ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком визначена також за результатами конкурсу.

Проте, співвласники мають право визначитися з формою управління самостійно, обрати управителя та укласти з ним договір на умовах, за згодою сторін. При цьому повідомляємо, що Постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 затверджені

Правила надання послуги з управління багатоквартирним будинком, згідно з якими управитель здійснює обслуговування, поточний ремонт за рахунок коштів співвласників. У тому випадку, якщо вартість проведення робіт по ремонту окремих частин спільного майна будинку перевищує передбачену кошторисом витрат на управління будинком, управитель повідомляє співвласникам про необхідність такого ремонту і вносить пропозиції щодо фінансування відповідних витрат.

Щодо оплати утримання спільного майна багатоквартирного будинку співвласниками:

Статтею 4 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Спільне майно багатоквартирного будинку – 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 співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території. Стаття 7 цього Закону встановлює обов'язки співвласників багатоквартирного будинку, серед яких: забезпечення належного утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; забезпечення технічного обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку; виконання рішень зборів співвласників та інші.

Відповідно до статті 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат.

Щодо ремонту будинку за рахунок коштів міського бюджету:

В м. Маріуполі діють наступні загальноміські програми:

- Програма капітального ремонту та реконструкції ліфтів багатоквартирних будинків на 2017-2021 рр., затверджена рішенням міської ради від 24.05.2017 №7/18-1455;

- Програма капітального ремонту з посилення несучих конструкцій багатоквартирних житлових будинків на 2017-2021 рр., затверджена рішенням міської ради від 24.05.2017 №7/18-1454;

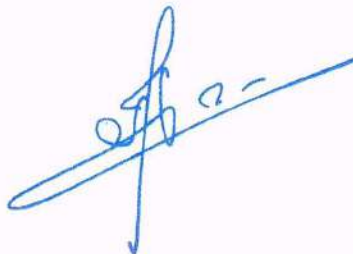
- Програма підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 2016-2021 роки, затверджена рішенням міської ради від 29.07.2016 №7/9-519 (зі змінами).

Також, рішенням міської ради від 28.02.2018 №7/28-2437 затверджено Положення про громадський бюджет м. Маріуполя.

З вищенаведеними програмами можна ознайомитися на офіційному сайті міської ради у розділі «Прозоре місто», «Документи Маріупольської міської ради»: «Рішення міської ради».

З повагою,

Перший заступник
міського голови



М.М.Когут

Бабек 404729
Галигіна 404711