РОБОТА КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ» В УМОВАХ НОВОГО ЗУ «ПРО ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ»

З 10 червня 2018 року введено в дію новий Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (далі - ЗУ «Про ЖКП». У зв'язку з прийняттям нового закону, правила і процедури на ринку житлово-комунальних послуг істотно змінилися: затверджено форми організації управління будинком, розширені зобов'язання споживачів комунальних послуг і форми їх взаємодії з постачальниками-монополістами, врегульовані безліч інших нюансів.

Новий закон спрямований на правове врегулювання відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, які пов'язані з переходом від системи ЖЕКів до ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) або управителів.

З 10.06.2018 на законодавчому рівні не передбачено послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Стаття 5 Закону передбачає нову класифікацію житлово-комунальних послуг, згідно з якою житловою послугою є послуга з управління багатоквартирним будинком.

Також 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.

Проте, з введенням в дію даного закону, нажаль місцева влада не забезпечила належне врегулювання правовідносин, що виникають зі змісту даного закону, на місцевому рівні, що і змусило законодавчу владу відтермінувати введення в дію закону, але лише в частині комунальних послуг, про те в іншій частині закон набув чинності.

Наразі існує проблематика переходу в рамки дії нового закону про ЖКП, а саме:

1. Закон передбачає надання житлової послуги з управління багатоквартирним будинком відповідно до типового договору укладеного з уповноваженою співвласниками особою у разі обрання КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія») управителем за договірною ціною. Це передбачає перш за все списання будинків з балансу комунальних підприємств та передання їх у власність безпосередньо співвласникам багатоквартирних будинків.

Оскільки станом на сьогодні не працює механізм списання багатоквартирних будинків з балансів комунальних підприємств, затверджений постановою КМУ від 20.04.2016 № 301, КП «Керуюча компанія» змушена і на далі діяти в рамках старого законодавства, перебуваючи в статусі «де-фактум» балансоутримувача будинків, надаючи послугу з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій згідно затвердженого місцевою владою тарифу та нести відповідальність як балансоутримувач майна, що перебуває на балансі підприємства попри те, що згідно чинного

законодавства тягар утримання багатоквартирних будинків покладено на їх власників (власники квартир - співвласники багатоквартирного будинку).

2. Пасивне відношення власника до спільного майна (небажання його самостійно утримувати), небажання фінансувати роботи, пов'язані з утриманням спільного майна або фінансувати у незначних обсяг (щоб було якомога дешевше), недовіра до ціни, яку розраховує та пропонує управитель.

Разом з тим, з набранням чинності нового закону «Про житлово-комунальні послуги» послуга з поводження з побутовими відходами (вивезення побутових відходів - за старим законом "Про житлово-комунальні послуги") відтепер є окремою комунальною послугою і не може бути складовою послуги з утримання багатоквартирного будинку, як це передбачалося раніше.

Ситуація, яка склалася станом на сьогодні у наданні послуг з поводження з побутовими відходами не врегульована між споживачем та виконавцем даної послуги. Внаслідок чого спостерігається велике перенакопичення сміття (ТПВ, ВГВ) на прибудинкових територіях житлових будинків, що значно погіршує їх санітарний стан. Виникають питання стосовно ремонтів, заміни, встановлення нових контейнерів, П-подібних огорож на контейнерних майданчиках.

Тобто якість надання уже окремої комунальної послуги «з поводження з побутовими відходами», з набранням чинності нового ЗУ «Про ЖКП» погіршилась так як у КП «Керуюча компанія» наразі відсутні правові підстави вживати відповідні заходи щодо належного вивезення сміття, що в свою чергу призводить і до погіршення надання послуги з утримання в належному санітарному стані прибудинкових територій.

Одночасно, відповідно до частини 3 статті 11 ЗУ «Про ЖКП» передбачені пільги та субсидії на оплату житлово-комунальних послуг виплачуються споживачу у грошовій формі у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Разом з тим, Уряд прийняв рішення, яким передбачено надання житлової субсидії на оплату послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій лише до 31 грудня 2018 року.

Прийняття рішення зумовлено тим, що відповідно до Закону України № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги», який був введений в дію 10 червня 2018 року, до житлово-комунальних послуг належить, зокрема, послуга з управління багатоквартирним будинком. При цьому до складу цієї послуги входить утримання спільного майна багатоквартирного будинку, але скасовується послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

З вищезазначеного виходить, що з 01.01.2019 питання щодо виплати житлової субсидії найменш захищеним категоріям населення залишилося не вирішеним.

ОСОБЛИВОСТІ НОВОГО ЗАКОНУ

1.Ремонти – за рахунок співвласників будинку.

Закон передбачає, що усі капітальні ремонти проводяться за рахунок співвласників (тобто власників квартир у будинку, які одночасно є співвласниками спільного майна — даху, підвалу, мереж тощо). Мешканці можуть доручити управителю накопичувати на окремому банківському рахунку кошти на капремонти, реконструкцію, реставрацію спільного майна будинку.

Наразі дана норма не працює, оскільки багатоквартирні будинки продовжуються обліковуватися на балансі КП «Керуюча компанія», яка в свою чергу, як балансоутримувач будинків, продовжує здійснювати поточний ремонт за рахунок складової тарифу «поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого, холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження» за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, знову ж таки, попри те, що згідно чинного законодавства тягар утримання багатоквартирних будинків покладено на їх власників.

Ремонті роботи поточного характеру проводяться у відповідності до складених планів ремонтних робіт силами підприємства та, при необхідності, із залученням будівельних підрядних організацій.

Починаючи з 2017 року по теперішній час підприємством виконані поточні ремонтні роботи фасадів, покрівель, сходових клітин, внутрішньобудинкових мереж водовідведення та каналізації, внутрішньобудинкових мереж ХВП, ГВП, ЦО, приладів автоматики та заміни насосів, протипожежної автоматики та димовидалення, поточного ремонту ліфтів, встановлення пандусів, східців на прибудинкових територіях, ремонту прохідних арок, перехідних мостів, теплопунктів на суму 11 373 167,61 грн.

Послуга з капітального ремонту КП «Керуюча компанія» не проводиться, оскільки дана послуга не закладена в структурі тарифу. Про те, разом з тим, при формуванні міських програм ремонту житлового фонду по-адресні пропозиції із зазначеннями видів робіт капітального характеру та орієнтовною вартістю надаються до зазначеної програми.

На сьогоднішній день триває формування адресного переліку об’єктів для виконання робіт із капітального ремонту на 2019 рік (сформовано адресний перелік житлових будинків, в яких є необхідність проведення капітальних ремонтів на суму 53,0 млн.грн.).

2.Ліквідація «балансоутримувача».

У старому законі про ЖКП було поняття «балансоутримувач», коли квартири у будинках були неприватизовані і будинок був комунальною власністю. Проте чинне законодавство «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та ЖКП уже «зламали» це уявлення, визначивши, що майно будинку (допоміжні приміщення, горище, мережі тощо) – спільна сумісна власність мешканців.

Станом на сьогодні, дана норма діє лише в юридичному аспекті, оскільки фактично КП «Керуюча компанія» залишається балансоутримувачем

житлового фонду та несе відповідальність за його належне утримання, що повністю суперечить ЗУ «Про ЖКП», ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ЗУ «Про ОСББ».

3.Тарифи – за домовленістю сторін.

Тарифи на житлову послугу – послугу з управління багатоквартирним будинком, встановлюється за домовленістю сторін (договірна ціна), крім випадків, коли відповідно до закону вони регулюються державними органами або органами місцевого самоврядування. Це означає, що місцева влада не повинна встановлювати тариф на утримання будинків (навіть у тих будинках, де не створене ОСББ).

Дана норма на сьогодні не працює, оскільки КП «Керуюча компанія» продовжує обслуговувати будинки згідно тарифу затвердженого КМДА.

ПРОВЕДЕНА РОБОТА КП «КЕРУЮЧА КОПАІЯ» ПІСЛЯ ВВЕДЕЕНЯ В ДІЮ НОВОГО ЗУ ПРО ЖКП

1. На підприємстві поетапно проводиться навчання працівників, які безпосередньо братимуть участь в проведенні зборів, розрахунках вартості послуг, веденні обліку доходів та витрат, надаватимуть юридичний супровід, інше пов'язане з послугою управління.

2. Працівниками планово-економічного відділу підприємства проводиться попередній розрахунок планованих витрат, пов’язаних з наданням послуг з управління багатоквартирним будинком по кожному будинку окремо.

3. На підставі Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком розроблено та доповнено необхідною інформацією додатки до договору.

4. Підприємство на прикладі одного ОСББ (Гусовського,4) розпочало роботу по укладанню договору по наданню послуг з управління багатоквартирним будинком. Голові правління надано Типовий договір, додатки для заповнення та попередньо обраховану вартість надання послуг.

5. Надаються роз’яснення співвласникам стосовно послуги з управління багатоквартирним будинком, утримання спільного майна будинку, виконання поточного та капітального ремонтів, тощо. Нажаль, на сьогоднішній день, співвласники не розуміють, чому витрати з утримання спільного майна мають покривати усі співвласники багатоквартирного будинку, а не користувачі послугою (приклад: технічне обслуговування ліфтів). Тобто на сьогоднішній день виникає проблема, яка полягає у небажанні самого співвласника утримувати свою майно.

6. Після проведення попередніх заходів при підписанні договору на послугу з управління планується погодити усі графіки та плани робіт з співвласниками, так як відповідальність за складення і виконання планів є певною мірою розмежуванням за стан будинку між його співвласниками й управителем.

7. Крім того, у разі відмови від деяких послуг, планується підготувати інформаційну довідку для співвласників про наслідки бездіяльності

та відповідальність за заподіяння матеріальної шкоди будинку через те, що не здійснено певних заходів щодо його належного утримання. Вважаємо, що така інформація повинна бути невід'ємною частиною договору.