



“ТРИ СИЛИ”

Громадська організація

Код ЄДРПОУ 43688964

E-mail: ts2020_dro@outlook.com

Від 3 червня 2024 року
№ 003.06/24

м. Дрогобич

Міському голові міста Дрогобич
Тарасу КУЧМІ
82100, м. Дрогобич, пл. Ринок, 1,
каб. 202
dmr@drohobych-rada.gov.ua

Шановний Тарасе Ярославичу!

Надсилаємо Вам висновки та пропозиції Громадської організації “ТРИ СИЛИ” за підсумками проведення громадської експертизи рішення виконкому Дрогобицької міської ради № 12 від 17.01.2019р., після аналізу дотримання діючих нормативно – правових актів при прийнятті даного рішення, у відповідності до такого нашого запиту про проведення експертизи та відповідного вашого розпорядження.

Додаток:

Висновки та пропозиції Громадської організації “ТРИ СИЛИ” на 5 ти (п’яти) аркушах.

Голова ГО “ТРИ СИЛИ”



Іван ТОРСЬКИЙ



Виконавчий комітет Дрогобицької міської ради
№1046/3-26 від 03.06.2024



“ТРИ СИЛИ”

Громадська організація

Код ЄДРПОУ 43688964

E-mail: ts2020_dro@outlook.com

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ
підготовлені за підсумками проведення громадської
експертизи рішення виконкому Дрогобицької міської ради
№ 12 від 17.01.2019р., після аналізу дотримання діючих
нормативно - правових актів при прийнятті даного рішення

- Ініціатор громадської експертизи ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ "ТРИ СИЛИ"
- 82127, Україна, Львівська обл., с. Лішня, вул. Громадська, буд. 14
- Код ЄДРПОУ 43688964
- Тел. +38 097 237 96 69
- ts2020_dro@outlook.com
- Експертиза рішення виконкому Дрогобицької міської ради № 12 від 17.01.2019р. проводиться з метою проведення аналізу дотримання діючих нормативно – правових актів при прийнятті даного рішення та надання рекомендацій для врахування їх в роботі виконкому.
- Експертизу проводив голова громадської організації Торський Іван Іванович.
- Досліджувались офіційно завірені копії : рішення виконкому Дрогобицької міської ради № 12 від 17.01.2019р. ; додатки до п.5 даного рішення виконкому.

Висновки та пропозиції за результатами проведення громадської експертизи рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради № 12 від 17.01.2019р «Про визначення організатора конкурсу щодо призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердження складу конкурсної комісії та положення про конкурсну комісію» на відповідність його діючим нормативно – правовим актам України.

Під час проведення громадської експертизи проведено аналіз п.5 рішення виконкому № 12 від 17. 01. 2019р. на основі якого було затверджено документи у відповідності до яких регулюються відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово - комунальних послуг, а саме Додатки 2 та 6 до конкурсної документації для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в м. Дрогобичі. Так Додатком 2 затверджено Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком. Згідно з ст. 12 Закону України «Про ЖКП» № 2189 надання житлово - комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах. Стаття 18 даного закону визначає, що договір укладається згідно з Типовим договором. Дана норма зазначена також ст. 11 спеціального Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» № 417. Типовий договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком затверджено постановою КМУ № 712 від 05.09. 2018р. Типовий договір є формою державного регулювання договірних відносин. Головною юридичною ознакою його , як нормативно – правового акту є обов'язковість для учасників договірних відносин. Стаття 648 Цивільного кодексу України зазначає, що зміст договору , укладеного на підставі правового акту органу державної влади , обов'язкового для сторін договору має відповідати цьому акту. Відповідно до ст.179 Господарського кодексу сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але можуть конкретизувати його. Сукупність вищенаведених нормативно - правових актів України визначають, що договір з надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинен укладатись у відповідності до вимог Типового договору, затвердженого постановою КМУ № 712 від 05.09.2018. Аналіз додатку 2 до конкурсної документації , Договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком затвердженого рішенням № 12

виконкому Дрогобицької міської ради засвідчує, що його умови не відповідають Типовому договору та нормативно - правовим актам, зокрема:

1. У розділі «Предмет договору» не обумовлено, що загальні відомості про будинок, що повинні зазначатись в додатку 2 до договору та список співвласників і площ квартир та приміщень, що перебувають у їх власності, станом на дату укладання договору, як додаток 1. до договору і вони являються невід'ємною його частиною;

2. Пункт 3 в затвердженому договорі взагалі відсутній, коли він повинен містити норму визначену Типовим договором, що послуга з управління надається відповідно до вимог до якості згідно з додатком 4 до цього договору, що є його невід'ємною частиною;

3. В п.4 відсутнє посилання на додаток 3 до цього договору, що визначає перелік технічної документації на будинок, яка повинна бути в управителя або передаватись йому попереднім управителем і також є невід'ємною частиною договору;

4. У розділі «Права та обов'язки сторін» п.5 «Кожен із співвласників має право» відсутні такі права співвласників, що передбачені Типовим договором, а саме:

- на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання послуги з управління та незаконного проникнення управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна);
- отримувати від управителя штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно - відновлювальних робіт;

5. У п.8 «Управитель зобов'язаний» - відсутні ключові його обов'язки передбачені Типовим договором, а саме:

- вести окремий облік доходів та витрат за будинком та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку визначеному пунктами 15 та 18 цього договору;
- протягом одного місяця після підписання цього договору (змін, доповнень до нього) видати під розписку або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику завірену підписом управителя і печаткою (за наявності) копію цього договору (змін, доповнень до нього);
- звітувати щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат та подавати кошторис на поточний рік споживачам на погодження;

6. У розділі «Ціна та порядок оплати послуги з управління» відсутні наступні умови передбачені Типовим договором:

- управитель щороку не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії цього договору звітує перед співвласниками про виконання кошторису витрат відповідно до пункту 15 цього договору та подає на затвердження співвласникам на погодження новий кошторис витрат;

- новий кошторис витрат погоджується співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис витрат співвласниками не погоджено, продовжує діяти погоджений кошторис витрат;

При цьому п.12 даного розділу встановлено умову не передбачену Типовим договором, а саме:

- при збільшенні розміру мінімальної зарплати, зміні вартості електроенергії, паливно - мастильних матеріалів, ціна послуги з управління збільшується автоматично без затвердження нового кошторису про що управитель

повідомляє співвласників на зворотному боці повідомлення про оплату послуги з управління;

7. В розділі «Порядок взаємного інформування» п.15 не визначено конкретно де розміщується інформація пов'язана з виконанням договору;

- п.18 не визначено в який спосіб надається інформація про фактичні витрати відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території на вимогу співвласника;

8. В розділі «Відповідальність сторін» п. 22 відсутня норма передбачена Типовим договором щодо зобов'язання управителя сплатити кожному співвласнику неустойку, штраф або пеню у розмірі відсотка суми здійсненого перерахунку вартості послуги; А також відсутня норма п.23 Типового договору – за перевищення нормативних строків проведення аварійно - відновних робіт управитель сплачує співвласникам штраф у розмірі __ відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожну добу перевищення нормативних строків проведення аварійно – відновних робіт управителем.

9. В розділі «Прикінцеві положення» діючого договору відсутній пункт, що визначає наявність додатків до нього, що є його невід'ємною частиною. При цьому п.39 Типового договору визначена така норма та зазначено обов'язковий перелік додатків.

Аналіз Додатку 6 до Конкурсної документації для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в м. Дрогобичі «Розрахунок ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком та перелік складових послуги» засвідчує, що п.3 переліку робіт (послуг) передбачає обслуговування системи диспетчеризації (ОДС), аварійна служба (АС). Тут слід зазначити, що згідно з наказом Мінрегіону від 27.07.2018р. № 190 «Про затвердження обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 16.08. 2018р. за № 934/32386 не передбачено надання послуги обслуговування аварійної служби. А послугу з обслуговування системи диспетчеризації (ОДС) практично неможливо надати так як житловий фонд міста не оснащений засобами за допомогою яких здійснюється централізація контролю стану інженерних систем. При цьому послугами аварійної служби користується обмежена кількість споживачів, а управитель отримує кошти за таку не надану послугу з усіх співвласників будинків.

Таким чином, затверджені рішенням виконавчого комітету Дрогобицької міської ради № 12 від 17.01.2019р. додатки 2 та 6 до Конкурсної документації для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в м. Дрогобичі не відповідають вимогам Цивільного та Господарського кодексів України, Законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Правилам надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типовому договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою КМУ №712 від 5.09. 2018р. та Наказу Мінрегіону № 190 від 27.07.2018р. На основі цих додатків було укладено договори про надання послуг з управління

багатоквартирними будинками КП «Управитель ЖЕО» із співвласниками через уповноваженого представника ОМС - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобича.

В результаті чого більшість співвласників будинків взагалі не ознайомлені з ними, а всі співвласники позбавлені цілого ряду основних своїх законних прав, що призводить до ущемлення інтересів споживачів та завдаються їм значні матеріальні збитки, а управитель звільнений від виконання ряду основних зобов'язань, які повинен виконувати згідно діючих нормативно-правових актів України. Слід зазначити, що ст. 19 Конституції України визначено, що 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, а виконавчий комітет Дрогобицької міської ради прийнявши рішення № 12 від 17.01. 2019р. ігнорував положення основного закону України.

За результатами проведення громадської експертизи рекомендуємо:

1. Визнати такими, що втратили чинність додатки 2 та 6 до Конкурсної документації для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в м. Дрогобичі п.5 рішення виконкому Дрогобицької міської ради №12 від 17.01.2019р.
2. Привести Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та розрахунок цін на послугу з управління багатоквартирним будинком та перелік складових послуг у відповідність Типовому договору затвердженого постановою КМУ № 712 від 05.09. 2018р. та діючих нормативно-правових актів, дані документи затвердити рішенням виконкому міської ради.
3. Зобов'язати КП «Управитель ЖЕО» та уповноважену особу представника ОМС переукласти договори з надання послуги з управління багатоквартирним будинком в редакції, що відповідає Типовому договору затвердженому постановою КМУ № 712 і надати їх кожному співвласнику в спосіб визначений нормативно - правовими актами.
4. Зобов'язати КП «Управитель ЖЕО» поновити технічну документацію постійного зберігання на будинки за переліком затвердженим Наказом Мінрегіону № 176 від 17.07.2018р., яка у нього повинна була зберігатись та передати копію її на зберігання Дрогобицькій міській раді, що визначено п.9, ч.3, ст.4 Закону України «Про ЖКП».
5. Зобов'язати департамент міського господарства провести роз'яснювальну роботу серед співвласників багатоквартирних будинків щодо практичної реалізації прав та виконання обов'язків співвласників будинків щодо його утримання та управління у відповідності з Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Просимо відреагувати на висновки та надані пропозиції за підсумками проведення громадської експертизи у відповідності з «Порядком сприяння проведення громадської експертизи діяльності виконавчого комітету Дрогобицької міської ради та її виконавчих органів».

Голова ГО «ТРИ СИЛИ»



Іван ТОРСЬКИЙ