

Луцькому міському голові
Романюку М.Я.

ЗВЕРНЕННЯ

про усунення перешкод у створенні та статутній діяльності ОСББ м. Луцька

Мешканці – співвласники квартир у новоутворених ОСББ м. Луцька обурені тим, що Департамент соціальної політики Луцької міської ради (надалі – Департамент) позбавляє їх субсидій у випадках, коли вони, після створення та реєстрації ОСББ припиняють сплачувати гроші на розрахункові рахунки ЖЕКів або “МЖК” (надалі - Надавачі послуг) і починають перераховувати кошти на утримання будинків, у яких вони живуть, на відкриті у банківських установах рахунки своїх ОСББ.

У Луцьку “розроблено” та активно використовується зухвала схема примушування мешканців будинків новостворених ОСББ перераховувати платежі за утримання будинку попереднім Надавачам послуг. Такі дії можуть тривати і три, і шість, і більше місяців - до тих пір, поки Надавачі послуг, самі не відмовляться від отримання зазначених платежів.

Використання зазначеної схеми можливе лише за умов стійкої домовленості між Надавачами послуг, Департаментом та Місцевим Обчислювальним Центром (надалі – МОЦ), не зважаючи на ту обставину, що такого роду дії не передбачені та не врегульовані у будь-який спосіб чинним законодавством України.

Одну із головних ролей у цьому процесі виконує Департамент, який має право позбавляти субсидій платників комунальних послуг.

Схема функціонує наступним чином:

Департамент отримує дані про сплату послуг за утримання будинку Надавачам послуг від МОЦ. При цьому, МОЦ не надає Департаменту інформації про офіційно внесені платежі мешканців на рахунки новостворених ОСББ. Така ситуація створена завдяки тому, що МОЦ відмовляє у такому обслуговуванні новоутвореним ОСББ.

Підставою для такої відмови МОЦ вважає відсутність у ОСББ актів передачі будинків в обслуговування, управління або з балансу на баланс від ЖЕК та ТзОВ «МЖК». МОЦ до уваги не береться, що такі його дії суперечать рішенню Луцької міської ради № 10/11 від 30.06.2016 року та Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирних будинків”.

Відмова МОЦ, в обслуговуванні новоутворених ОСББ, триває до тих пір, поки він не отримає на таке обслуговування згоди від попередніх Надавачів послуг. При цьому, про мешканців будинків, які сплатили платежі до ОСББ, МОЦ надає Департаменту інформацію, як про боржників перед Надавачами послуг. Це є “підставою” для позбавлення їх права на отримання субсидій.

Слід зазначити, що новоутворені ОСББ надають Департаменту свою інформацію про мешканців, які сплатили до ОСББ послуги за утримання

будинку. Однак, Департамент не бере до уваги такі відомості та, попри все, визначає зазначених мешканців боржниками за даним видом послуг. Як наслідок, мешканці втрачають субсидію, а влада міста отримує дедалі зростаюче соціальне напруження.

До боржників по статті комунальні послуги, Департамент вживає репресивні заходи відповідно до п.20 Положення “Про порядок призначення та надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива”, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 1995 року № 848 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 22 вересня 1997 року № 1050) (надалі – Положення).

Свої дії Департамент також пояснює відсутністю у новостворених ОСББ Актів передачі їм в управління/на баланс будинків. Департаментом не береться до уваги аргументація новостворених ОСББ про те, що чинним законодавством це не передбачено. Як не передбачено і наступне:

- залежність нарахування Департаментом до ОСББ субсидій/пільг співвласників/мешканців будинку ОСББ від термінів та обсягів передачі від Надавачів послуг до ОСББ, технічної та іншої документації на будинок;

- передачу до ОСББ його ж майна (на баланс або в управління) від сторонньої юридичної особи, яка це майно в управління та на баланс, від співвласників будинку не отримувала;

Також, Департамент та МОЦ не беруть до уваги те, що колишнє комунальне майно, яке є приватним більше 10-ти років, повинно було в односторонньому порядку знято з балансу ЖЕК та ТзОВ «МЖК» згідно рішення № 10/11 Луцької міської ради від 30.06.2016 року іще до 30.08.2016 року.

Щоб не втратити права на отримання субсидії, мешканці будинків новостворених ОСББ, діючи всупереч своїй волі та в супереч фінансових інтересів ОСББ, вимушені перераховувати до попередніх Надавачів послуг платежі за утримання будинку, обмежуючи цим перерахування їх на рахунки власного ОСББ, завдаючи останньому значні збитки.

Слід урахувати, що у переважній більшості випадків, після отримання ЖЕКами звернення співвласників будинків про створення ОСББ і вимоги про передачу документації, відповідними посадовими особами ЖЕКів виконуються тільки аварійні роботи, без яких неможливо отримати воду, світло та тепло і фактично, майже повністю припиняється обслуговування будинків (їх прибирання, благоустрій, проведення планових ремонтних робіт тощо), що іще більше погіршує і без того неналежний технічний стан будівель.

Зазначена ситуація, яка створена всупереч вимогам чинного законодавства України, обмежує законні права власників ОСББ відповідно до: ст.ст.6 та 12 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, п.п.1.6. і 1.7. “Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг”, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 25.04.2005 року № 60 (zareєстрованого у Міністерстві юстиції України від 19 травня 2005 року за № 541/10821) та п.1, абз. 1 п.2 і п.13 Положення, рішення сесії Луцької

міської ради від 30.06.2016 року № 10/11 і є протизаконною та корупційною по своїй суті.

Виходячи з викладеного, Громадська рада вважає за потрібне вирішити озвучені на засіданні комісії Громадської ради проблемні питання у роботі ОСББ, які знівельовують імідж органу місцевого самоврядування серед мешканців будинків і закладають у суспільстві на майбутнє “міну уповільненої дії”.

Виходячи із вищевикладеного, звертаємось до Вас і пропонуємо НАСТУПНЕ:

1. Опрацювати продовж одного місяця та затвердити органом місцевого самоврядування текст запропонованого ПОЛОЖЕННЯ щодо забезпечення для ОСББ можливості здійснення господарської діяльності з дати його реєстрації та дотримання вимог законодавства у зазначеній сфері правових відносин всіма суб'єктами господарювання - ОСББ, Департаментом, Надавачами послуг (Положення додається).

2. У межах повноважень, організувати проведення постійного моніторингу стану започаткування роботи новоутворених ОСББ, їх розвитку та діяльності, здійснювати оперативне усунення перепон у їх діяльності. Залучити для досягнення цієї мети Комісію з вивчення проблемних питань діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) у місті Луцьку, із щоквартальним їх звітуванням перед Громадською радою.

3. Вжити всіх заходів щодо своєчасної та повної передачі документації до ОСББ від попередніх Надавачів послуг, у відповідності до вимог законодавства України.

4. Зобов'язати Департамент через місцеві ЗМІ повідомляти лучан - мешканців будинків, в яких створено ОСББ, про те, що кошти сплачені ними до ОСББ за утримання будинку не будуть розглядатися як факт виникнення боргових зобов'язань за комунальні послуги.

5. Додатково включити до складу Комісії з вивчення проблемних питань діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) у місті Луцьку двох членів Громадської ради, а саме: Анцуха Ю.В. та Біскуп Т.М.

ПОЛОЖЕННЯ

щодо забезпечення для ОСББ можливості здійснення господарської діяльності з дати реєстрації та дотримання вимог законодавства у зазначеній сфері правових відносин всіма суб'єктами управління (ОСББ, Департаментом, надавачами послуг)

1. Після проведення установчих зборів із створення ОСББ або його реєстрації, обрана такими зборами уповноважена особа (голова правління чи інша особа) письмово повідомляють Надавача послуг про: обрання форми управління будинком/майновим комплексом, можливість або не можливість укладення угоди на подальше надання послуг з дати реєстрації ОСББ, надання ОСББ тарифів на послуги на утримання будинку, необхідність підготовки до

передачі визначеної законодавством документації на будинок/майновий комплекс.

2. У ЦНАП, представник ОСББ при здійсненні реєстраційних дій повинен офіційно отримати зазначене Положення.

3. Після завершення реєстраційної дії у ЦНАП, представник ОСББ надає до Департаменту заяву, що він взяв (або тимчасово не бере) в управління будинок та просить нараховувати (не нараховувати) на розрахунковий рахунок ОСББ субсидії та пільги мешканців будинку, за послуги з утримання будинку.

4. У разі, коли ОСББ взяло в управління будинок з дати його реєстрації, то пільги і субсидії мешканців цього будинку повинні зараховуватись Департаментом на рахунки ОСББ з цієї ж дати.

У такому випадку, ОСББ здійснює оплату робіт виконаних Надавачем послуг, з дати, коли воно було зареєстроване, за актами фактично виконаних робіт складених Надавачем послуг та погоджених з ОСББ.

5. Попередній або інший Надавач послуг з утримання будинку, у якому створено та зареєстровано ОСББ, має право за згодою ОСББ укласти з ним угоду на подальше надання комунальних послуг у цьому будинку. Відсутність такої угоди є підставою для не оплати цьому Надавачу послуг обсягів самостійно виконаних ним робіт з утримання будинку, які він виконував після реєстрації ОСББ та без його згоди.

6. Рекомендувати СПД (Луцькій філії ПАТ “Волиньобленерго” та ін.) укладати угоди з ОСББ за його заявою на обслуговування та припиняти дію угоди із попереднім Надавачем послуг по будинку ОСББ за видом послуги, за якою СПД заключив угоду з ОСББ.

З повагою

Голова громадської ради



Ю.О. Дмитрук