

Шановні читачі!

В даний час на тлі соціально - економічної та політичної кризи, що охопила українське суспільство, особливо гостро постає питання посилення спроможності неурядових організацій, суб'єктів громадянського суспільства як захисників прав громадян та інтересів громад.

У сучасному суспільстві спостерігається недостатній рівень інформованості різних форм самоорганізації громадян України про успішний досвід і технології (крок за кроком) дій спрямованих на захист прав громадян та інтересів громад.

Також не вистачає обізнаності громадськості про інструменти та форми співробітництва з громадськими організаціями для успішного вирішення місцевих питань.

До вашої уваги пропонується збірник з кейсів (ситуаційних вправ) з вирішення проблем з повсякденного життя громадян та малих громад. Хоча сфер, де громадяни та громадські організації могли б спільно успішно діяти дуже багато, ми обрали тільки дві соціальні сфери - ЖКГ (зокрема питання утримання житла) та земельні питання.

В даному матеріалі висвітлені аспекти ролі організацій громадянського суспільства у вирішенні проблем локальних громад, на прикладі ситуацій, з яким найчастіше стикаються споживачі житлово-комунальних послуг - мешканці багатоквартирних будинків та ОСББ.

Даний кейс корисний:

- Об'єднанням громадян, організаціям громадянського суспільства, громадським організаціям, недержавним організаціям, профспілкам, органам самоорганізації населення, органам студентського самоврядування, іншим неформальним групам.

- Громадянам, які прагнуть реалізувати своє право власності та прав споживачів житлово-комунальних та адміністративних послуг.

- Співробітникам органів місцевого самоврядування для отримання більшої довіри громадян.

Ознайомившись з даним матеріалом:

- Громадяни отримують можливість реалізувати свої права як мешканця та/або співвласника багатоквартирного будинку.

- Найбільш активні громадяни (представники неурядових організацій) вивчать і відпрацюють технології взаємодії з особами, які приймають рішення.

- Зменшиться дистанція між чиновниками і громадянам.

- Збільшиться довіра громадян до громадських організацій, суспільства до чиновників, чиновників до громадських організацій та громадських організацій до чиновників.

Редакція висловлює щиру подяку за надані матеріали:

- **Ігорю Мечету**, ГО «Центр інноваційного розвитку регіону», м. Миколаїв.

- **Михайлу Антоненку**, ГО «Центр соціально-економічних і політичних досліджень і технологій «Перспектива», м. Миколаїв.

- **Олександру Мошнягулу**, ГО «Причорноморський центр політичних та соціальних досліджень», м Херсон.

- **Сергію Аверкову**, ГО «Агентство економічного розвитку», м. Вознесенськ.

- **Юрію Звелиндовському**, Фонд «Місцева ініціатива» м. Одеса.

- **Вікторії Бальцер**, БФ «Фонд громади Вознесенська».

- **Маргариті Федорович**, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків «ЛЮМЕРА», м. Миколаїв.

Ситуаційна вправа (кейс) №1

Опис ситуації.

ОСББ «N» створено у 2009р. Будинок 9 поверховий (3 під'їзди) 1970 року забудови. До моменту створення ОСББ капітальних ремонтів в будинку не проводилось. За 5 років ОСББ за кошти мешканців та бюджетні кошти провело капітальний ремонт покрівлі, відремонтувало цоколь будівлі, провели ремонт в під'їздах (заміна вікон). Але тепломережі знаходяться в перед аварійному стані. Кошти та ремонт тепломереж зібрані на окремому рахунку. Загальна їх сума поки не дозволяє зробити повний ремонт системи тепlopостачання будинку.

При проведенні підготовчих робіт перед опалювальним сезоном трапилась аварія тепломережі. Виникла термінова необхідність проведення ремонтних робіт. Але не вистачає приблизно 15-18 тис. грн. Мешканці ОСББ, серед яких багато малозабезпечених та пенсіонерів не в змозі терміново зібрати необхідну суму.



Правління ОСББ має прийняти рішення. Але яке?

Варіантів декілька:

1. Цільові дотації з місцевого бюджету на малозабезпечені верстви населення.
2. Кредити комерційних банків під гарантії місцевої влади та компенсацію відсотків.
3. Залучення енергосервісних компаній.

Проаналізувавши варіанти члени правління дійшли висновку, що жоден з них не забезпечить вирішення нагальної проблеми ОСББ:

1. Розраховувати на дотації місцевого бюджету не варто. В Україні глибока криза. Кошти витрачаються на непередбачені витрати, пов'язані з поточною ситуацією неоголошеної війни. Спеціальний фонд та бюджет розвитку міста, саме з якого може бути профінансовані дані види робіт, невеликий. Та і відповідних статей витрат на поточний рік не передбачено. Виходити з пропозицією на орган місцевого самоврядування по внесенню змін в поточний бюджет – це тільки витрачання часу з сумнівними шансами на успіх. У вересні ніхто не буде переглядати бюджет, і найбільш вірогідно це планування відповідних витрат на наступний рік. А ремонтувати тепломережу потрібно негайно.

2. Залучення кредиту комерційних банків може стати рішенням проблеми. Але комерційні банки по перше не розглядають ОСББ як надійних позичальників. По друге, навіть якщо вдасться умовити банк, то ставка по кредиту в 25-30 % річних це непід'ємний тягар для мешканців.



Виключенням є програма Приватбанку «Кредит під депозит», але в ОСББ не має строкового річного депозиту.

3. Енергосервісні компанії також не зацікавлені в наданні такого роду послуг. По перше вони ніяк законодавчо не можуть оформити таку позику. По друге, якщо ЕСК будуть ремонтувати за власний рахунок мережі, що їм не належать, то постає питання хто і коли буде компенсувати витрати?

Однак є ще один варіант, що був запропонований членом правління та прийнятий після відповідного аналізу:

4. Співробітництво з неприбутковою організацією по схемі «Револьверного фонду»

**Рішення Ситуаційної справи (кейсу)№1. На основі
успішної практики Вознесенської громадської організації
«Агентство економічного розвитку»**

**Створення Револьверного фонду підтримки
енергозберігаючих заходів ОСББ та ЖБК міста Вознесенська**

Передумови створення Револьверного Фонду.

Ідея створення Фонду виникла після конференції “Енергоефективність в багатоквартирних будинках” (Херсон 20.01.2010 р.) де вона була презентована експертом проекту РМТ — Астхине Пасоян.

В 2012 році з бюджету міста було виділено 30 тис. грн. для створення Револьверного фонду. В той же час громадська організація провівши компанію по залученню коштів зібрала ще 30 тис. грн. Таким чином було сформовано стартовий капітал в розмірі 60 тис. грн.. для початку роботи фонду.

Організація роботи Револьверного фонду.

Короткострокова мета Фонду – надання фінансової допомоги ОСББ та ЖБК для проведення поточних і капітальних ремонтів, впровадження енергозберігаючих заходів та проведення робіт з благоустрою.

Довгострокова мета - сприяти інституційному розвитку ОСББ та ЖБК, шляхом надання безкоштовної методичної та консультативної допомоги в розбудові організаційної спроможності об’єднань.

Револьверний фонд створений і функціонує, як структурний підрозділ громадської організації “Агентство економічного розвитку” (згідно п. 3.3. У відповідності до своїх

статутних завдань та в порядку, передбаченому чинним законодавством, Організація має право ідейно, організаційно та матеріально підтримувати інші об'єднання громадян, надавати допомогу в їх створенні;).

Фонд надає кошти офіційно зареєстрованим ОСББ та ЖБК.

Фонд надає кошти на поворотній основі.

ОСББ (ЖБК), що отримало кошти з Фонду сплачує внески до Фонду — 5% від суми поворотної допомоги.

Позичальник повертає кошти до Фонду, щомісячно рівними частинами згідно встановленого графіку (орієнтовно до 15 числа кожного місяця).

Політика безпеки:

1) Кошти надаються поетапно, щонайменше в два етапи. Фінансування кожного наступного етапу відбувається після отримання звіту (встановленої форми) за використання коштів попереднього етапу.

2) Кошти надаються терміном до 365 днів.

3) Максимально допустима сума позички розраховується на підставі даних поданих Заявником по принципу:

Максимальна сума позички = Сума майбутніх доходів до ремонтного фонду в період на який береться позичка (внески мешканців + інші доходи підтверджені документально), мінус середній розмір очікуваної заборгованості, плюс сума залишку коштів на рахунках Заявника, мінус 5% внесків до Фонду на адміністрування, мінус 10% непередбачувані ризики.

4) До моменту повної виплати позички, зміна кошторису, розміру та структури внесків поданими Заявником до Фонду для отримання позички, дозволяється лише за попереднім погодженням з Фондом.

5) Рішення по отримання коштів з Фонду, має бути затверджене загальними зборами об'єднання, що оформлюється протоколом загальних зборів з поіменним письмовим голосуванням. Рішення приймається 2/3 від складу легітимних загальних зборів.

Критерії оцінки спроможності Заявника

Кошти надаються ОСББ (ЖБК), які відповідають наступним критеріям:

1) Ведення діловодства та внутрішньої документації: облік членів об'єднання, ведення протоколів правління загальних зборів та ревізійної комісії, наказів та вхідної вихідної.

2) Ведення бухгалтерського та податкового обліку відповідно до вимог чинного законодавства.

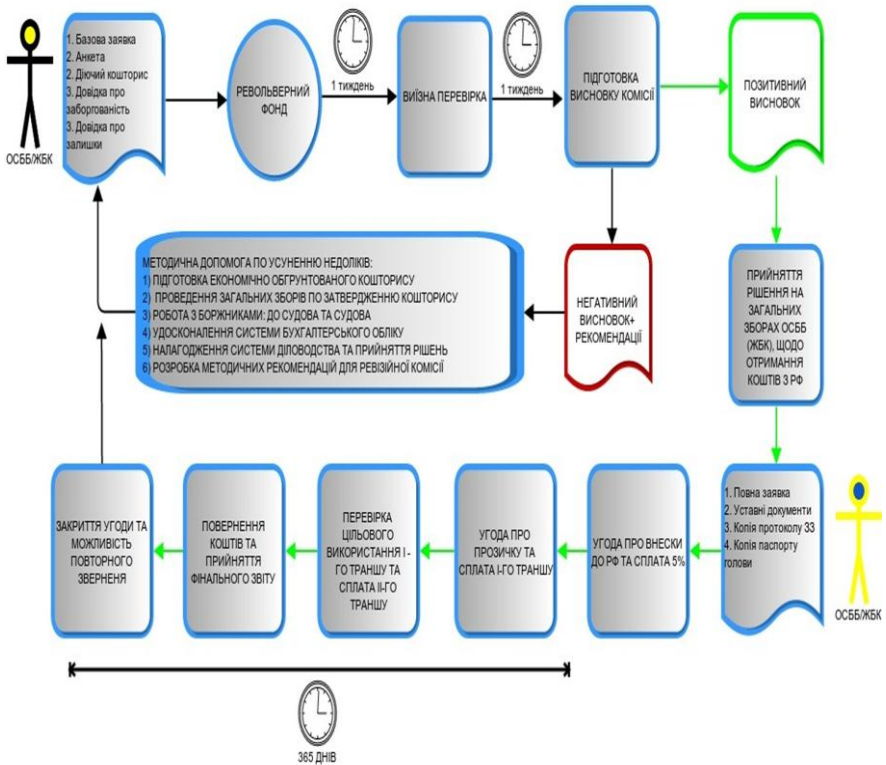
3) Наявність затвердженого кошторису та розрахованих відповідно до нього сум внесків на утримання будинку та прибудинкової території з розподілом на постійні витрати та ремонтний фонд.

4) Допустимий рівень заборгованості по сплаті внесків на утримання будинку та прибудинкової території в межах 5% від суми річних нарахувань за підсумками двох останніх років.

5) Відсутність заборгованості перед бюджетними структурами та іншими кредиторами.

6) Прозора система внутрішньої звітності (дієва ревізійна комісія, ефективна система інформування і т.д.)

Схематична процедура отримання коштів



Діяльність Револьверного фонду

На сьогоднішній день (липень 2014) до фонду надійшло 8 заявок на загальну суму **114** тис. грн., з них для фінансування було відібрано три:

1. ОСББ «Вознесенський» - 20 тис. грн.. капітальний ремонт даху
2. ОСББ «Соколи Менжинського» - 6 тис. грн. заміна 3 під'їзних дверей
3. ОСББ «Барвінок Вознесенська» - 5 тис. грн.. капітальний ремонт цокольної частини будинку

На разі всі проекти успішно завершені, а ОСББ завершують повернення коштів до Револьверного фонду для того щоб ними могли скористатись інші об'єднання.

Резюме.

Отже переваги представленого способу вирішення нагальної проблеми мікрогромади (мешканці ОСББ).

Для ОСББ «N» та інших ОСББ :

1. Тепломережа відремонтована вчасно, що забезпечує безпеку проживання мешканців будинку.
2. Економія коштів на тепло в результаті проведення енергозберігаючих заходів.
3. Вартість додаткових витрат (5% від суми наданих коштів Револьверного фонду) невелика, і з лишком перекривається зекономленими коштами на тепло.
4. Можливість повторного звернення до Револьверного фонду.
5. Колеги з інших ОСББ отримали позитивний приклад нетрадиційного способу успішного вирішення проблеми.

Для громадської організації (ГО):

1. Довіра до ГО як до партнера у вирішенні проблем, створення позитивного іміджу ГО.
2. Відкриття нового виду діяльності, фінансування статутної діяльності за рахунок плати за користування коштами РФ.
3. Відновлюваність ресурсів, можливість залучення додаткових за рахунок бізнесу, влади та інших джерел.

ВАШЕ РІШЕННЯ?

Ситуаційна вправа (кейс) №2

Опис ситуації.

Мешканець N багатоквартирного будинку в м. Миколаєві отримав квитанцію за оплату послуг ЖКГ за червень, в якій тариф у порівнянні з травнем підвищено на 10%. В телефонній розмові з місцевим ЖЕКом, на питання - чому підвищили тариф, чіткого пояснення мешканець не отримав. Представник ЖЕКу в досить грубій формі висловився, що тарифи підвищуються на все, працівники ЖЕКу і так майже безплатно працюють, і мешканцю нема чого робити, як тільки телефонувати.

Отже, інтуїтивно розуміючи, що тариф підвищено незаконно та не приймаючи підвищення мешканець зрозумів, що потрібно діяти самостійно. Але як? Куди звертатись? Зрозумівши, що сам мешканець не впорається, він покликав на допомогу «товаришів по нещастю» - сусідів.

Варіантів для дій виявилось не так вже й багато:



1. Сплачувати по старих тарифах
2. Не сплачувати взагалі.

Дані варіанти після ретельного аналізу «за» та «проти» були відкинуті. Сплачувати за послуги по старих тарифах або не сплачувати в загалі – це міна уповільненої дії. ЖЕК має всі законні підстави витребувати квартплату у тому числі і через суд. А якщо заборгованість сягне 10тисяч, то і вимагати виселення з квартири.

Іншого варіанту ніж :

3. Розібратись, як затверджується тариф та оскаржити його підвищення

у «товаришів по нещастю» не залишилось.

Та самим розібратись с складному павутинні ЖКГ виявилось вкрай складно. Шукаючи, хто б міг допомогти розібратись в тарифах, майже випадково мешканці знайшли в Інтернеті громадську організацію, яка як раз і займається питаннями ЖКГ.

Рішення Ситуаційної вправи (кейсу)№2.

На основі реального співробітництва громадян з громадської організацією ММГО «Фонд розвитку м. Миколаєва»

Замість передмови. (Законодавче підґрунтя станом на червень 2014).

Який порядок формування, встановлення та застосування тарифів на житлово-комунальні послуги?

Відповідно до п. 2 ст. 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» повноваження щодо встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги покладено на органи місцевого самоврядування.

Згідно з цим Законом виконавці/виробники житлово-комунальних послуг здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво і подають на затвердження органам місцевого самоврядування в установленому законодавством порядку.

Органи місцевого самоврядування встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі не нижче економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво.

При встановленні цін/тарифів на послуги, які виробляються суб'єктами природних монополій, регулювання діяльності яких здійснюється Національною комісією регулювання ринку комунальних послуг України та Національною комісією регулювання електроенергетики України відповідно до законодавства, повноваження органів місцевого

самоврядування поширюються виключно на тариф (складову тарифу), який (яка) не підлягає встановленню Національною комісією регулювання ринку комунальних послуг України.

У разі встановлення органом місцевого самоврядування тарифів на житлово-комунальні послуги на рівні, що унеможлиблює отримання прибутку, орган, який їх затвердив, зобов'язаний відшкодувати з відповідного місцевого бюджету виконавцям/виробникам різницю між встановленим розміром цін/тарифів та економічно обґрунтованими витратами на виробництво цих послуг.

Встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги нижчими від розміру економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво без відповідного відшкодування не допускається і може бути оскаржено в суді.

Центральні органи виконавчої влади несуть відповідальність за наслідки встановлення або регулювання цін/тарифів, що змінюються ними відповідно до їхніх повноважень.

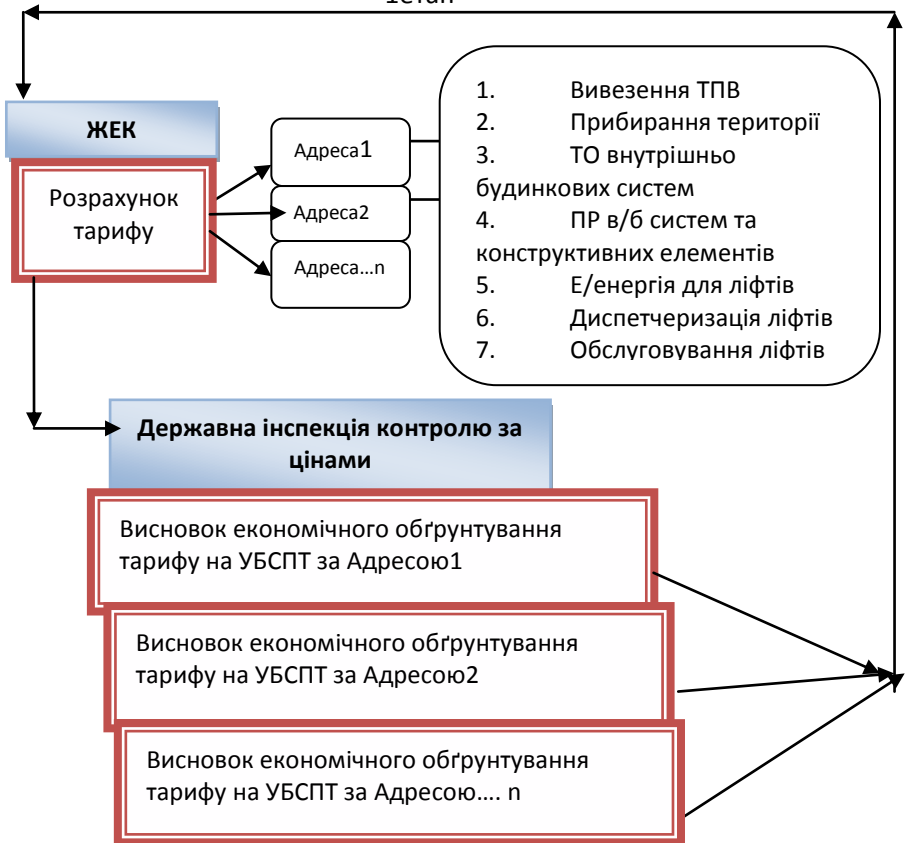
У разі зміни цін/тарифів на послуги/товари центральними органами виконавчої влади, які призвели до непередбачених витрат виконавців/виробників, центральні органи виконавчої влади зобов'язані відшкодувати в повному обсязі збитки, зумовлені такими змінами, протягом поточного фінансового року та до затвердження нового бюджету.

Спори щодо формування та затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги, а також відшкодування витрат підприємств, що пов'язані із затвердженням цін/тарифів на житлово-комунальні послуги нижчими від розміру економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво, вирішуються в судовому порядку.

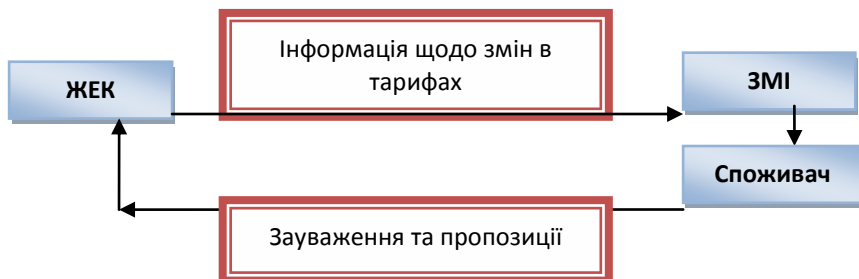
Перед затвердженням тарифів відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 01.06.2011р. №869 підприємства повинні отримати висновок щодо розрахунків **економічно обґрунтованих планованих витрат**, пов'язаних з наданням послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, надається Держцінінспекцією у порядку, затвердженому Мінекономрозвитку.

Процес тарифоутворення на послуги УБСПТ

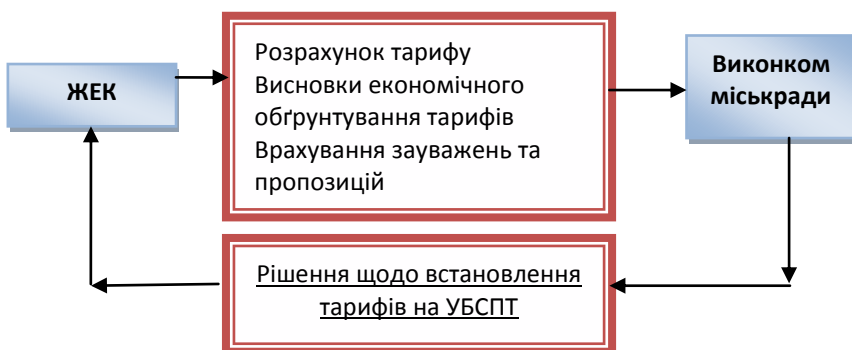
1 етап



2. Етап



3. Етап



Примітка. 17.07.2014р КМУ прийняв постанову №269, яка відміняє процедуру узгодження тарифів на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій (УБСПТ) з Держцінінспекцією. Отже на момент формування даного кейсу в представленій схемі формування та затвердження тарифу виключається блок, пов'язаний з процедурою надання висновку економічного обґрунтування тарифу.

Рішення Ситуаційної вправи (кейсу)№2.

Продовження.

17.04.2014р виконком Миколаївської міської ради затвердив рішення № 344 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», а також та № 343 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ для споживачів м. Миколаєва». Та фактично виконком відповідними рішеннями №344 та №343 встановив нові тарифи на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій та тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ.



В результаті:

- розмір тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій збільшився від 10 до 15 коп/кв.м. Наприклад по КП "ДЄЗ "Океан" з 1,82 до 1,96 грн/кв.м для будинків з ліфтами вище 1 поверху.

- вартість вивезення 1м3 відходів збільшилась у середньому на 50 % Наприклад: ТОВ «Стефі» вивезення 1 м3 ТПВ від населення збільшилась з 25,3 до 36,88 грн

Жодна з вимог чинного законодавства України в сфері тарифоутворення на послуги з утримання будинків та вивезення ТПВ не були виконані в процесі підготовки та прийняття 17.04.2014 рішень виконкому №343, 344.

Були порушені наступні норми:

- Був встановлений не побудинковий тариф а тариф «поЖЕКовий» середньозвішена вартість обслуговування 1 квадратного метру загальної площі у відповідності до типу підприємства та класу будинків. В чинному законодавстві України не передбачений подібний принцип

формування тарифу на утримання будинків споруд та прибудинкових територій. Не передбачена також норма коригування «ПОЖЕКового» тарифу, на яку є посилання у преамбулі рішення №344.

- Не була забезпечена прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі. Не були затверджені структура тарифу, періодичність та строки надання послуг, а лише перелік послуг відповідно до додатку до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого Постановою 869.

- Висновки економічного обґрунтування тарифів (утримання будинку, споруд, прибудинкових територій та вивезення побутових відходів) від Державної інспекції контролю за цінами також не був отриманий, оскільки зокрема процедури економічного обґрунтування «ПОЖЕКового» тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій чинним законодавством не передбачено.

- До споживачів в установленому ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» порядку не була доведена інформація щодо інформації про перелік житлово-комунальних послуг, структуру цін/тарифів, зміну цін/тарифів.

До Фонду розвитку м. Миколаєва (ФРММ) звернулись мешканці з проханням допомоги в оскарженні означених рішень виконкому, що фактично порушують право мешканців м. Миколаєва на справедливе, обґрунтоване отримання житлово-комунальних послуг, встановлених Конституцією України.



ФРММ як перший захід направив в. о. міського голови лист з проханням не підписувати рішення виконкому, як такі що прийняті з недотриманням законодавства України. На що останній відповів відмовою. Тоді ніякого іншого вибору не залишалось і ФРММ направив до суду адміністративний позов про визнання протиправними та скасування рішень суб'єкта владних повноважень. (Текст позову в додатку). На даний час (вересень 2014) судове впровадження триває.

Загальні рекомендації мешканцям, що мають намір контролювати процес встановлення тарифу.

Дивись продовження – Ситуаційна вправа (кейс) №3

Резюме.

Отже переваги представленого способу вирішення проблеми порушення права споживача житлово-комунальних послуг (зокрема послуг УБСПТ).

Для мешканців багатоквартирних будинків :

1. Усвідомлення необхідності постійного контролю не тільки підприємств, що надають послуги утримання будинків, а ще й місцевої влади, у повноваженнях якої є тарифоутворення послуг УБСПТ.

2. Захищено право мешканця на **обґрунтоване** отримання послуг УБСПТ.

3. Отримання мешканцем досвіду оскарження рішень місцевої влади, як таких, що порушують право.

Для громадської організації (ГО):

а. Досвід досудового вирішення конфлікту та позитивний досвід судових оскаржень неправомірних дій місцевої влади, підвищення компетентності ГО в обраній сфері діяльності .

б. Довіра до ГО як до захисника прав споживачів житлово-комунальних послуг, створення позитивного іміджу ГО.

с. Відкриття нового виду діяльності. Громадська

Ситуаційна вправа (кейс) №3

В продовження кейсу №2

Опис ситуації.

Мешканець N багатоквартирного будинку в м. Николаєві отримав квитанцію за оплату послуг ЖКГ. Невдоволений послугами житлово-комунального підприємства, що обслуговує будинок, мешканець в кінці кінців вирішив розібратись, а за що ж він сплачує в ЖЕК. І першим питанням постало: які послуги входять в його квартплату і скільки ці послуги коштують?

Звертання до свого ЖЕКу нічого не дали. Майстер ЖЕКу відправив мешканця до економіста, економіст відправив до департаменту ЖКГ міськвиконкому, а там пояснили, що сам департамент будинок не обслуговує: внутрішньобудинкові мережі не ремонтує, територію не замітає, сміття не вивозить, квартплату не отримує. Все це робить ЖЕК, тому до нього і треба звертатись.

Коло зімкнулось. Та мешканець згадав свою недавню співпрацю з громадською організацією, тому вирішив знов звернутись до неї.

Рішення Ситуаційної вправи (кейс)№3.

Розроблено для мешканців, що мають намір контролювати процес встановлення тарифу.

Мешканець, який хоче знати як формується тариф повинен знати:

1. Процедуру тарифоутворення (див. Ситуаційну вправу (кейс)№2

2. Перелік послуг на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій (УБСПТ), які надаються ЖЕКом.

Як знайти інформацію :

- Запит до міськвиконкому про встановлений перелік послуг УБСПТ, в житловому фонді комунальної власності міста.

3. Вихідні данні будинку, по якому розраховується тариф, а саме:

- Рік введення в експлуатацію –.

- Загальна площа квартир – кв. м.
- Загальна площа квартир /без квартир 1-го поверху/ - кв. м.
- Площа нежитлових приміщень – кв.м
- Кількість квартир – од.
- Кількість ліфтів – од.
- Приведена площа прибирання – кв. м.
- Площа покрівлі – кв. м.
- Площа підвалів – кв. м.
- Мешканців зареєстровано – особи.
- Матеріал стін – .
- Матеріал покрівлі – .
- Централізоване теплопостачання, довжина трубопроводів:
 - по підвалу - діаметром ___мм , пог. м
 - на горищі – диам. __ мм , 184 пог. м
 - стояки – диам , пог. м
- Централізоване водопостачання, довжина трубопроводів:
 - по підвалу – диам. , пог. м;
 - стояки – пог.м.
- Централізоване гаряче водопостачання, довжина трубопроводів:
 - по підвалу – диам. , пог. м
 - стояки –пог. м
- Каналізація, довжина трубопроводів:
 - по підвалу – диам. , пог. м
 - стояки 100 мм –пог. м.

Як знайти інформацію :

- Запити до ЖЕКу, що обслуговує будинок, до управління “комунального майна” міськвиконкому.

4. Методику розрахунку тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

Як знайти інформацію :

- Постанова КМУ №869 від 01.06.2011

- Наказ МИНРЕГИОНА від 25.12.2013 № 603 “Про затвердження Норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій»

- Галузева Угода між Міністерством з питань житлово-комунального господарства України, Всеукраїнським об'єднанням обласних організацій роботодавців підприємств житлово-комунальної галузі «Федерація роботодавців ЖКГ України» та Центральним комітетом профспілки працівників житлово-комунального господарства, місцевої промисловості, побутового обслуговування населення України на 20...рік.

5. Рівень накладних (в %) витрат житлово – комунального підприємства, що обслуговує будинок.

Як знайти інформацію :

- Запит до ЖЕКу, що обслуговує будинок про надання копії колективної угоди працівників ЖКГ.

- Портал Законодавство України

<http://zakon4.rada.gov.ua/laws>

Отримавши всі вихідні данні свого будинку, а також дані обслуговуючої організації (ЖЕКу), необхідні для розрахунку тарифу, мешканець може самостійно або з допомогою неурядової організації, що займається подібною діяльністю, перевірити тариф на утримання свого будинку.

Перевірити тариф можна, перерахувавши всі статті витрат. При значному доказовому відхиленні треба звернутись:

- (1) до ЖЕКу з вимогою переглянути тариф,
- (2) до міськвиконкому з вимогою скасувати тариф по будинку N;
- (3) до Антимонопольного Комітету України з пропозицією дослідити контроль за діями органів місцевого самоврядування при встановленні тарифів та дотримання законодавства про захист економічної конкуренції;
- (4) до прокуратури з вимогою перевірки діяльності відповідного підприємства (ЖЕКу) та законності прийнятого рішення міськвиконкому про встановлення тарифу на УБСПТ;

(5) до суду про оскарження відповідного рішення місцевої влади про встановлення тарифу на УБСПТ.

Описана вище послідовність дій вимагає як відповідної компетентності самого мешканця, так і значного витрачання часу, тому переваги співпраці з громадською організацією, що спеціалізується в обраній сфері, безперечні.

Резюме.

Отже переваги представленого способу вирішення проблеми економічно обґрунтованого встановлення тарифу на утримання будинку:

Для мешканців багатоквартирних будинків :

1. Мешканець з'ясував перелік послуг та робіт по утриманню будинку, що повинні виконуватись в обслуговуючою організацією. У подальшому дана інформація стане у пригоді, коли постане питання перерахунку квартплати за ненадані або неякісні послуги з утримання будинку

Дивись продовження – Ситуаційна вправа (кейс) №4

2. Розібравшись в процесі тарифоутворення мешканець запобіг необґрунтованому підвищенню тарифу на утримання свого будинку.

3. Формування в свідомості мешканці почуття власника не тільки своєї квартири а і власника будинку.

Для громадської організації (ГО):

а) Довіра до ГО як до захисника прав споживачів житлово-комунальних послуг, створення позитивного іміджу ГО.

б) Відкриття нового виду діяльності. Громадська організація має право бути представником фізичної особи у суді, що також підтверджено рішенням Конституційного суду від 28.11.2013 по справі № 1-17/201).

в) Можливість залучення додаткових ресурсів за рахунок відкриття нового виду діяльності.

Ситуаційна вправа (кейс) №4

В продовження кейсу №3

Опис ситуації.

Мешканець N багатоквартирного будинку в м. Миколаєві дисципліновано сплачує рахунки за послуги утримання будинку. Які послуги надає (хоча б номінально) ЖЕК, і які з них входять в тариф на утримання будинку, мешканець знає (Дивись кейс №2,3).

Уважно глянувши на свій будинок мешканець не побачив ні сліду від будь яких ремонтів будинку, в підвалі вже котрий рік поспіль течуть труби холодного водопостачання, каналізації, тепlopостачання. Ганок аварійний, ступати на нього небезпечно. Двір загиджений сміттям.

Невдоволений послугами житлово-комунального підприємства, що обслуговує будинок, мешканець вирішив, що буде сплачувати тільки за ті послуги, що підприємство надало фактично. А для цього з'ясувати які саме послуги були надані ЖЕКом?

Альтернативи обраному рішення не має. Квартплата по суті на даний час є свого роду ще одним податком: мешканець зобов'язаний платити, а ось вимагати від ЖЕКу надання послуг практично дуже складно. ЖЕК фактично є монополістом на ринку послуг з утримання житла та незацікавлений в якісному обслуговування громадян. Якщо і далі закривати очі на нинішню ситуацію з утриманням житла, то є ризик поступового руйнування дому. А в умовах підвищення цін на енергоносії, та пов'язаного з ним підвищення тарифів на утримання будинку, такий «податок» досить відчутно вдарить по кишені мешканця.

Вже плідно співпрацюючи з давніми партнерами – громадською організацією, мешканець вирішив діяти.



Рішення Ситуаційної вправи (кейсу)№4.

Розроблено для мешканців, що мають намір контролювати якість послуг з утримання житла.

Замість передмови.

Як здійснюється перерахунок розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання в неповному обсязі?

Що треба знати?

Постанова КМУ №970 від 11.12.2013р «Про затвердження Порядку проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі»

Як знайти інформацію:

- Портал Законодавство України
<http://zakon4.rada.gov.ua/laws>

Як діяти далі?

1. Перевірити наявність договору про надання послуг з УБСПТ між ЖЕКом та мешканцем. При відсутності даного договору потрібно направити до відповідного підприємства лист з вимогою про укладення договору. (Підстава Стаття 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»). Зразок звернення до ЖЕКу в Додатку №2.

2. Мати копію плану поточного ремонту та план - графіку технічного обслуговування будинку. (Підстава: Наказ ДКУ з питань житлово - комунального господарства №76 від 17.05.2005р «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», укладений договір з ЖЕКом)

Як знайти інформацію:

- Портал Законодавство України <http://zakon.rada.gov.ua/>
- Запит до відповідного ЖЕКу про надання означеної інформації.

3. Згідно з планом ПР та план - графіком ТО проконтролювати проведення відповідних робіт. В випадку відсутності скласти акт – претензію про ненадання послуг/невиконання робіт. Зразок акту –претензії в Додатку №3.

Примітка. У випадку контролю наданих послуг УБСПТ за минулий період (наприклад за минулий рік) потрібно вимагати в підприємства копії актів виконаних робіт, пов'язаних з ремонтом та обслуговуванням будинку.

4. Викликати представника підприємства для підписання акту - претензії. Споживач пише заяву на ім'я начальника ЖЕКу, в якій він пропонує щоб за його адресою був направлений представник ЖЕКу для складання акту-претензії по частковому ненадданню послуг. Споживач назначає час, місце і день складення акту. При цьому має бути обов'язковим призначений день не менше, як за два дні до подачі цієї заяви. Два екземпляри такої заяви треба занести до ЖЕКу, один екземпляр залишити працівнику ЖЕКу (секретар, працівник канцелярії ЖЕКу) і обов'язково наполягти, щоб на Вашому екземплярі заяви було зроблено відмітку про отримання заяви працівником ЖЕКу з підписом та датою отримання.

5. Зробити перерахунок квартплати за ненадані, неякісні послуги.

Як діяти, якщо:

1. ЖЕК відмовляється укласти договір про надання послуг з утримання будинків з мешканцем.

Ймовірність такого випадку вкрай мала, тому, що ЖЕК сам зацікавлений в укладанні такого договору. Відсутність його робить майже безперспективними будь які суперечки ЖЕК – мешканець, у тому числі і в судовому порядку. Але якщо таке сталось, такому випадку мешканець має право звернутись до прокуратури та поскаржитись на неправомірність дій підприємства.

2. ЖЕК або відмовився надавати план-графік ТО та план ПР, або проігнорував запит мешканця.

По перше. В запиті на інформацію доцільно зробити примітку: порушення Закону України "Про доступ до публічної інформації", а саме: необґрунтоване віднесення інформації до інформації з обмеженим доступом, ненадання відповіді на запит на інформацію, ненадання інформації, неправомірна відмова в наданні інформації, несвоєчасне або неповне надання інформації, надання недостовірної інформації, тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від двадцяти п'яти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Стаття 212/3 КУАП.

По друге. Якщо ЖЕК відповів, що такого плану та план-графіку не існує, то тим самим порушує Правила утримання будинків (Наказ №76 ДКУ з питань житлово-комунального господарства) і дає мешканцю всі підстави витребувати перерахунку на ненадані послуги.

3. ЖЕК відмовився підписати акт-претензію або не направив свого представника.

Якщо працівник ЖЕКу відмовився підписати акт, то необхідно цю відмову зафіксувати, а саме, на місці де має бути підпис представника написати: «представник ЖЕКу ПІБ відмовився підписати даний акт». При цьому мають бути як мінімум двоє сусідів, які посвідчать в акті своїми підписами Ваш запис про те, що представник відмовився підписати акт і про часткове ненадання ЖЕКом послуг.

У разі, якщо представник ЖЕКу не з'явився, хоча був належно повідомлений, то складається акт без представника за підписом ще двох свідків-сусідів. В акті-претензії на місці підпису представника ЖЕКу ставиться позначка «НЕ З'ЯВИВСЯ».

Також перший примірник віддається в ЖЕК з відміткою працівника ЖЕКу на другому примірникові. Не обов'язково вручати самому начальникові житлово-комунального підприємства. Краще - секретарю. Другий примірник зберігається у себе на випадок подальших дій.

Як і коли робиться перерахунок?

Після отримання акту - претензії, ЖЕК має зробити перерахунок місячної квартплати. (В випадку перерахування за минулий період - річне перерахування) Слід зважати, що перерахунок по деяким видах послуг, наприклад по поточному ремонту, може здійснюватись по підсумках року.

Рекомендація: не чекати нового рахунку а провести самостійно перерахунок і згідно нього зробити проплату за поточний місяць, щоб уникнути нарахування пені. Законність дії підтверджує зареєстрований в ЖЕКу акт - претензія.

Отже отримавши всі необхідні знаннями мешканці зрозуміли, що самостійно воювати з ЖЕКом, не в змозі. І самий ефективний варіант - це знов таки співпраця громадською організацію, що спеціалізується в обраній сфері.

Резюме.

Отже переваги представленого способу вирішення проблеми економічно обґрунтованого встановлення тарифу на утримання будинку:

Для мешканців багатоквартирних будинків :

1. Мешканець з'ясував які послуги, роботи по утриманню будинку, виконуються (а частіше не виконуються) обслуговуючою організацією.
2. Мешканець отримав повний контроль будинку, запобіг необґрунтованому нарахуванню квартплати.
3. Формування в свідомості мешканці почуття власника не тільки своєї квартири а і власника будинку.
4. При систематичному контролі якості (кількості) послуг мешканець примусив ЖЕК на якісне та систематичне обслуговування: послуги двірника, ремонтної бригади, сантехніків, електриків, газовиків, прибиральника під'їздів

Ситуаційна вправа (кейс) №5

Описи ситуації.

Багатоквартирний 9ти поверховий будинок N 1970р забудови. За 44 роки будинок ні разу не ремонтувався капітально. Ліфт не працює, покрівля - решето, труби течуть. Ініціативна група мешканців довгі роки оббивають пороги місцевої влади, комунальних підприємств з надією проведення ремонту в будинку. Результату не має. Всі інстанції твердять тільки одне: грошей на ремонт не має. Втративши надію на співробітництво з владою, мешканці будинку зібрались на збори, що разом вирішити проблему.

Ініціативна група доповіла про свої поневіряння у владних коридорах. Довго обговорювали, що ж робити далі, бо будинок у вкрай жалюгідному стані. Варіантів рішень було кілька:

1. Варіант меншості мешканців, в основному тих, хто живе на середніх поверхах: «нічого не робити, якимось то воно буде далі».
2. Варіант кількох радикальних мешканців: провести пікет перед будівлею виконкому (ЖЕКу, прокуратури) використовуючи шини, балаклави та інш.
3. Варіант ініціативної групи: брати будинок в свої руки, все одно від влади та ЖЕКу толку мало. Створювати ОСББ.
4. Варіант частини мешканців, в основному тих хто живе на верхніх поверхах: витребувати з обслуговуючої організації кошти з-за ненадання та неякісне надання послуг з утримання будинку за попередні роки, або хоча б за попередній рік.

Рішення Ситуаційної вправи (кейс) №5.

Після довгих суперечок вирішили наступне.

1 та 2 варіанти – полярні і бажаного результату не дадуть. Ні інфантильність ні радикалізм мешканців будинку не відремонтують, а тільки можуть додати ще й проблеми з законом.

Тому мешканці вирішили діяти по 3 та 4 варіанту, причому комплексно: розпочати створення ОСББ та запустити процес

перерахунку, бо повернення коштів мешканцям може стати стартовим капіталом для новоствореного ОСББ.

Частина ініціативної групи почала реалізовувати Варіант 4 (дивись Кейси №2-4)

Та основне навантаження лягло на тих мешканців, що розпочали процес створення ОСББ. Для того щоб робити менше помилок була проаналізована інформація щодо + та – ОСББ, та навіть закордонний аналогічний досвід.

**Об'єднання
співвласників
багатоквартирного
будинку (ОСББ)** -

юридична особа, створена власниками для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного отримання коштів для оплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.



Плюси ОСББ:

1. Повний контроль будинку в руках його жителів.
2. Якісний ремонт будинку, під'їзду, даху, зовнішньої сторони будинку, прилеглої до будинку території, дороги у дворі.
3. Благоустрій прилеглої території будинку: установка дитячих майданчиків, лавок, парковки, забору, палісадника.
4. Якісне та систематичне обслуговування: послуги двірника, ремонтної бригади, сантехніків, електриків, газовиків, прибиральника під'їздів.

5. Економія коштів, шляхом отримання оплати за оренду приміщень під магазини, кафе, які були захоплені і введені в експлуатацію нелегально (підвальні приміщення в тому числі).

6. Економія коштів, шляхом установки лічильників на газ і воду (30-50%).

7. Оптимізація вивозу сміття.

8. Самостійне управління ресурсами будинку.

9. Повна незалежність від халатності та безвідповідальності ЖЕКів.

Мінуси ОСББ:

1. Потрібно управляти будинком. А це відповідальність.

2. Якщо попадеться поганий голова та його помічники і ревізійна комісія не діятимуть - результат може бути аналогічним ЖЕКівських.

3. Якщо квартира не приватизована - її буде складніше приватизувати.

4. Кожен мешканець, навіть не погодився брати участь в створенні і членство в ОСББ, зобов'язаний платити квартплату.

5. На сьогоднішній день є багато законодавчих проблем з процесом реєстрації та ведення ОСББ, це вимагає часу від голови або його помічників.

6. Землю на баланс ОСББ влада не віддає. Мабуть розраховує спробувати ще щось побудувати нелегально. Хоча по факту це буде зробити вже куди складніше.

7. Поломки і проблеми ОСББ будуть вирішуватися самим ОСББ. Для цього потрібно буде формувати резервний фонд, щоб в ньому було хоча б 20 тис. грн. на випадок великої поломки. А от в даному випадку стане в нагоді реалізація варіанту №3.



Пройшов деякий час. Не відступаючи від обраного шляху мешканці реалізували обрані варіанти рішень. Але квартплати та повернутих коштів від

Ситуаційна вправа (кейс) №6

В продовження кейсу №5

Опис ситуації.

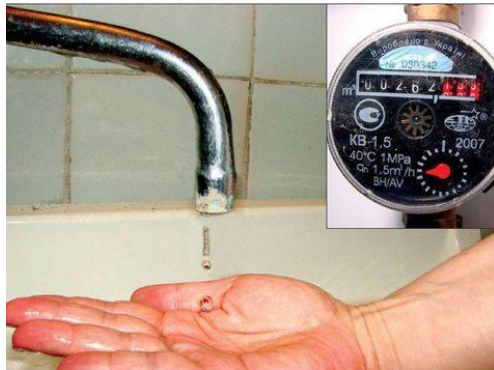
Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (будинку N) знає, що ступінь зношеності внутрішньо будинкових мереж та конструктивних елементів будинку не дає розкоші поступово їх ремонтувати. «Стартовий капітал», що був створений поверненими попередньою обслуговуючою організацією (ЖЕКом) коштами за ненадання та неякісне надання послуг з утримання будинку, не покривають необхідні видатки ОСББ.

На чергові збори член правління запросив колег з іншого ОСББ, який поділився власним досвідом співробітництва з громадською організацією.

Рішення Ситуаційної вправи (кейсу) №5

На основі успішної практики Миколаївської громадської організації «Асоціація ОСББ м. Миколаєва»

Дієвим механізмом самозабезпечення НДО за рахунок бюджетних коштів, став механізм пайової участі в капітальному ремонті житлових будинків, в яких створені ОСББ. Він з'явився в 2010 році і



був закріплений в Програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Миколаєва на 2010-2014 роки (далі - програма розвитку ЖКГ), затвердженою рішенням Миколаївської міської ради від 02.09.10 № 48/12. У ній передбачається, що капітальний ремонт будинків ОСББ проводиться на умовах співфінансування з розрахунку: 90% - місцевий бюджет, 10% - кошти ОСББ. (для будинків що «вийшли

з ЖЕКів») і 50% - місцевий бюджет, 50% - кошти ОСББ. (для будинків «вийшли з ЖБК»).

Особливістю даного фінансування є спеціальна процедура, закріплена у Порядку впровадження механізму стимулювання ОСББ шляхом співфінансування виконання капітального ремонту житлового фонду ОСББ м. Миколаєва (далі - порядок співфінансування). Цей порядок був розроблений спеціально створеної, за розпорядженням Миколаївського міського голови В. Д. Чайки, робочою групою, і затверджений наказом заступника міського голови - директором департаменту ЖКГ В.К.Новожілова від 26.05.2010 № 44.

Така процедура передбачає конкурсний відбір ОСББ, бажаючих отримати фінансування з місцевого бюджету.

Передбачено створення комісії (розпорядженням міського голови), певні вимоги до ОСББ, стимулюючі підвищення їх організаційних здібностей, активну участь у відборі будинків громадськості.



Даним

механізмом, ініціатива створення якого належить Асоціації ОСББ м. Миколаєва, передбачалося виключити «ручне» розподіл коштів місцевого бюджету, що виділяються на капітальні ремонти житлового фонду ОСББ.

Конкурс став дуже затребуваний серед ОСББ і не всі бажаючі можуть отримати співфінансування.

Однак механізм має ряд слабких місць. Це, перш за все відсутність нормативного закріплення обов'язковості процедури відбору ОСББ рішенням міської ради чи виконкому. До цих пір це регулюється наказом директора департаменту ЖКГ. Також щорічно не виконуються обсяги фінансування, передбачені

Ситуаційна вправа (кейс) №5

Опис ситуації.

ОСББ «N» знаходиться в адміністративному та діловому центрі міста. Навколо багато фірм, магазинів, кожний з яких постійно зазіхає на ласий шматочок землі в центрі міста. Мешканцям вже набридло постійно сваритись з цими сусідами: то вантажівку якусь приткнуть, то сміття викинуть на територію біля ОСББ. А ще й дізналися з «секретних джерел», що сусідній магазин збирається який «генделик» побудувати біля дому. То ж питання захисту землі від стороннього зазіхання стало вже вимагати невідкладного рішення. Та як?

За українським законодавством, прибудинкова територія це - територія навколо багатоквартирного будинку, **визначена актом на право власності чи користування**



земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку. І з цього визначення виходить, що у тих будинків, які не мають акта на право власності або користування де-юре і немає прибудинкової території. Отже поки ОСББ не отримає вказаного документу, зазіхання не припиняться і будуть мати великий шанс на успіх.

І ОСББ вирішило діяти, опираючись як і раніше на своїх давніх партнерів – громадську організацію.

Рішення Ситуаційної вправи (кейсу) №7

На основі практики Вознесенської громадської організації «Агентство економічного розвитку» та ОСББ

«Люмера», м. Миколаїв

Прибудинкова територія в першу чергу призначена для забезпечення потреб і нормальної життєдіяльності мешканців

будинку. Тому логічно, що належати вона повинна саме їм. І, якщо мешканці платять за утримання будинку та прибудинкової території, то повинні точно знати, які її кордони, хто нею володіє і хто за неї відповідає.

На жаль, на законодавчому рівні питання в сфері оформлення прибудинкових територій у власність не вирішене і чітко не прописане. Оформлення земельної ділянки є своєрідним випробуванням на витримку для кожного голови ОСББ.

- По-перше, відсутність єдиної прозорої процедури оформлення, як наслідок, відсутність твердих переконань у тому, навіщо і кому це дійсно потрібно, заважає багатьом ОСББ довести справу до кінця.
- По-друге, в більшості своїй, відсутність у ОСББ якої-небудь землевпорядної документації, слабка інформованість і некомпетентність голів у земельних питаннях, відсутність позитивного досвіду оформлення прибудинкової території у колег, страх перед невизначеністю і можливої чиновницької тяганиною вбивають віру у голів ОСББ в реальність законодавчого оформлення земельної ділянки.

Результатом всього цього є загроза незахищеності мешканців (співвласників) від зазіхань інших осіб на установку на прибудинковій території малих архітектурних форм (кіосків, складів та ін.), Неможливість повноцінного проведення робіт з благоустрою та озеленення прибудинкової території, неможливість документально підтвердити право володіння земельною ділянкою.

З даними проблемами зіткнулося і ОСББ «Люмера», розташоване в історичному центрі м Миколаєва. В 2010р., Приймавши будинок на баланс без будь-якої технічної документації (до слова сказати дому більше 150 років), об'єднання затвердило перспективний план розвитку ОСББ. Однією з першочергових задач цього плану позначено оформлення прибудинкової території, т.к. ми чітко розуміли, що будувати замок на піску - це абсурд. До того ж на ОСББ «наїхала» ще й податкова інспекція, вимагаючи сплачувати податок на

землю, оскільки вважала: якщо ОСББ є балансоутримувачем будинку, то хоч на «пляму забудови» - але податок сплати.

Необхідно було законодавче закріплення прибудинкової території. І, коли в 2012р. Фондом розвитку міста Миколаєва за фінансової підтримки МФ «Відродження» та був оголошений конкурс малих грантів «Мікрогранти адвокаційних ініціатив громад півдня України», ОСББ «Люмера» взяло участь в даному конкурсі з проектом «Передача землі як умова належного функціонування об'єднання співвласників», в результаті реалізації якого мало стати законодавче закріплення прибудинкової території, затвердженого рішенням сесії Миколаївської міськради.

Одним із завдань нашого проекту було підвищення знань і навичок голів ОСББ м. Миколаєва у сфері оформлення прибудинкової території. Завдяки підтримці та допомозі у проведенні семінару Адміністрації Центрального району м. Миколаєва підтримки Асоціації ОСББ м. Миколаєва, в лютому 2013р. відбувся семінар для 17 голів ОСББ м. Миколаєва.

Виступаючий – Сергій Аверков, керівник Вознесенського МВ «Агентства економічного розвитку» м Вознесенськ, член коаліції громадських організацій, що діють в рамках проекту «Реформування житлово-комунального господарства через забезпечення передачі прибудинкової території ОСББ».

Обговорювалися проблеми реалізації права на безоплатну приватизацію прибудинкової території ОСББ та сама процедура оформлення прибудинкової території. Був представлений огляд фактичної ситуації з оформленням прибудинкової території в Миколаївській області, обговорювалися можливі шляхи удосконалення процедури передачі прибудинкової території тощо.

Виготовлений і погоджений проект землеустрою для відведення земельної ділянки був поданий на затвердження



сесії Миколаївської міськради. І це виявився самий складний і невизначений за часом етап реалізації нашого проекту. Кілька разів питання переносився.

28.08.2013г. проект землеустрою для відведення земельної ділянки в оренду для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Декабристів, 7 в Центральному районі м. Миколаєва був затверджений рішенням сесії Миколаївської міськради, що дозволяє повноцінно обслуговувати прибудинкову територію для забезпечення задоволення соціальних, побутових та житлових потреб мешканців будинку.

Резюме.

Отже представлений спосіб вирішення проблеми має як переваги так і недоліки. Почнемо з останніх.

Недоліки.

1. У разі виникнення нагальної суспільної потреби у використанні частини прибудинкової території, її частина може бути вилучена з власності ОСББ в порядку вилучення земель для суспільних потреб з відповідною компенсацією для мешканців будинку. У випадку оренди компенсація неможлива.

2. Податок на землю як мінімум в 30 разів (станом на червень 2014) менший ніж орендна плата.

Переваги для ОСББ «N» та інших ОСББ :

i. Територія захищена від незаконних забудівель та використання.

ii. Є можливість повноцінно розпоряджатись прибудинковою територією (здавати самим в оренду, та мати додаткові кошти для ОСББ), мати впевненість у майбутньому.

ВАШЕ РІШЕННЯ?

АДМІНІСТРАТИВНИЙ ПОЗОВ
про визнання протиправними та скасування рішень суб'єкта
владних повноважень

До Центрального районного суду м. Миколаєва

Адреса: м. Миколаїв, вул. Потьомкінська 49

Позивач:

Миколаївська міська громадська організація «Фонд розвитку міста Миколаєва»

адреса: 54017, м. Миколаїв, вул. Севастопольська 15, к3

тел: (0512) 47-38-79, 47-34-79

Код ОКПО 23090218

Відповідач:

Виконавчий комітет

Миколаївської міської ради, адреса: 54001, м. Миколаїв,
вул. Адміральська, 20

1. *Миколаївська міська громадська організація «Фонд розвитку міста Миколаєва» (надалі - Позивач) є об'єднанням громадян, що створено для захисту інтересів своїх членів, має статус юридичної особи та легалізоване у встановленому законодавством порядку. Позивач здійснює свою діяльність відповідно до Конституції та законів України, інших нормативно-правових актів, а, також, Статуту.*

2. *Виконавчий комітет Миколаївської міської ради (надалі - Відповідач) є виконавчим органом ради, їй підконтрольним та підзвітним, а з питань здійснення ним повноважень органів виконавчої влади — підконтрольний та підзвітний вищим органам виконавчої влади.*

До компетенції Виконавчого комітету належить встановлення у порядку і межах, визначених законодавством, тарифів на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій та тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення твердих побутових відходів (надалі – ТПВ), які надаються підприємствами та організаціями комунальної

власності міста та приватної власності, погодження у встановленому порядку цих питань з підприємствами, установами та організаціями, які не належать до комунальної власності.

17 квітня 2014 року Відповідач затвердив рішення № 344 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (далі Рішення №344), а також та № 343 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ для споживачів м. Миколаєва»(далі Рішення №343).

Також були скасовані :

- п 4. Рішення №344 скасовує рішення виконкому міської ради від 27.02.2009 № 638, від 28.05.2010 № 715, від 22.10.2010 № 1314, від 25.02.2011 № 210, від 26.08.2011 № 916, від 27.05.2011 № 534.

- п 4. Рішення №343 скасовує рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради від 24.07.2009 № 1631, від 24.02.2011 № 132, від 27.05.2011 №№ 492,493, від 24.06.2011 №№ 639, 640, від 22.07.2011 №№ 696, 697, від 26.06.2013 № 598, від 13.12.2013 № 1175.

Отже фактично виконком відповідними рішеннями №344 та №343 встановлює нові тарифи на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій та тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ.

В результаті:

- розмір тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій збільшився від 10 до 15 коп/кв.м. Наприклад по КП "ДЄЗ "Океан" з 1,82 до 1,96 грн/кв.м для будинків з ліфтами вище 1 поверху.

- вартість вивезення 1 м3 відходів збільшилась у середньому на 50 % Наприклад : ТОВ «Стефі» вивезення 1 м3 ТПВ від населення збільшилась з 25,3 до 36,88 грн

Прийняті рішення не відповідають вимогам ЗУ "Про житло-комунальні послуги" та іншим нормативно правовим актам Центральних органів виконавчої влади в Україні а також прийняті з порушенням процедури А саме.

Обґрунтування позовних вимог:

I. Щодо Рішення №344.

Діюче законодавство України в сфері житлово-комунальних послуг передбачає

1. Стаття 7. ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» (далі ЗУ Про ЖКП) визначає, що:

До повноважень органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг належить встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону.

2. Стаття 14. Розподіл житлово-комунальних послуг за порядком затвердження цін/тарифів:

До 2 групи відносяться житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування для надання на відповідній території ;

Ціни/тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються центральними органами виконавчої влади, національними комісіями, що здійснюють державне регулювання у відповідних сферах, та органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом.

3. Стаття 31. Порядок формування та затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги

1. Порядок формування тарифів на кожний вид житлово-комунальних послуг другої групи визначає Кабінет Міністрів України.

2. Виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.

4. Відповідною Постановою КМУ № 869 від 01.01.2011р «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» (далі Постанова 869) затверджений Порядок формування тарифів на послуги з

утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі Порядок), згідно з яким

- п.2 Загальної частини Порядку:

Тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі - тариф на послуги) - вартість надання таких послуг, розрахована на основі **економічно обґрунтованих планованих** (нормативних) витрат з урахуванням планового прибутку та податку на додану вартість.

Тариф на послуги розраховується **окремо за кожним будинком** залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг згідно з додатком до цього Порядку.

Послуги надаються з урахуванням **встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг**. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.

Інформація про перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, їх вартість, структуру тарифу, його зміну з обґрунтуванням її необхідності доводиться до відома споживачів у порядку, затвердженому Мінрегіоном.

- п.3 Загальної частини Порядку:

Під час установлення тарифу на послуги необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).

- п. 32. Порядку передбачає надання висновку щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій:

Висновок щодо розрахунків **економічно обґрунтованих планованих витрат**, пов'язаних з наданням послуг з утримання

будинків і споруд та прибудинкових територій, надається Держцінінспекцією у порядку, затвердженому Мінекономрозвитку.

Наказом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України №967 від 14.08.2013р «Про питання надання висновків щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат під час формування цін (тарифів) на товари, роботи і послуги, щодо яких запроваджено державне регулювання цін (тарифів)»:

- затверджено новий порядок надання висновків щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат під час формування тарифів на окремі види житлово-комунальних послуг

- встановлено, що до утворення територіальних органів Державної інспекції України з контролю за цінами як юридичних осіб публічного права висновки щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат під час формування цін (тарифів) на товари, роботи і послуги, щодо яких запроваджено державне регулювання цін (тарифів), надаються Державною інспекцією України з контролю за цінами.

II. Щодо Рішення №343.

Тариф на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ формується згідно Постанови КМУ №1010 від 26.07.2006р «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з вивезення побутових відходів»

п. II. Формування тарифів на послуги.

Формування тарифів на послуги підприємством здійснюється відповідно до річних планів надання послуг і економічно обґрунтованих планованих витрат, визначених на підставі державних і галузевих нормативів (норм) витрат ресурсів, техніко-економічних розрахунків та кошторисів, ставок податків і зборів (обов'язкових платежів) та цін у планованому періоді, встановлених на підставі прогнозних індексів цін підприємства.

п. IV. Надання висновку щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат, пов'язаних з наданням послуг з вивезення побутових відходів.

пп41. Висновок щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат, пов'язаних з наданням послуг з вивезення побутових відходів, надається Держцінінспекцією у порядку, затвердженому Мінекономрозвитку.

III. Згідно Статті 9. ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»:
Контроль за дотриманням стандартів, нормативів, норм, порядків і правил у сфері житлово-комунальних послуг здійснюють центральні органи виконавчої влади та інші уповноважені на це органи виконавчої влади, а також органи місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень.

Жодна з вимог чинного законодавства України, що перелічені вище, не були виконані в процесі підготовки та прийняття 17.04.2014 рішень виконкому №343, 344.

Рішенням №344 та 343 були порушені наступні норми:

- Був встановлений не побудинковий тариф а тариф «поЖЕКовий» середньовзвішена вартість обслуговування 1 квадратного метру загальної площі у відповідності до типу підприємства та класу будинків. В чинному законодавстві України не передбачений подібний принцип формування тарифу на утримання будинків споруд та прибудинкових територій. Не передбачена також норма коригування «поЖЕКового» тарифу, на яку є посилання у преамбулі рішення №344.

- Не була забезпечена прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі. Не були затверджені структура тарифу, періодичність та строки надання послуг, а лише перелік послуг відповідно до додатку до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого Постановою 869.

- Висновки економічного обґрунтування тарифів (утримання будинку, споруд, прибудинкових територій та вивезення побутових відходів) від Державної інспекції контролю за цінами також не був отриманий, оскільки зокрема процедури

економічного обґрунтування «поЖЕКового» тарифу на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій чинним законодавством не передбачено.

IV. Статтю 31 ЗУ Про ЖКП «Порядок формування та затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги» передбачено:

Порядок доведення до споживачів інформації про перелік житлово-комунальних послуг, структуру цін/тарифів, зміну цін/тарифів з обґрунтуванням її необхідності та про врахування відповідної позиції територіальних громад розробляється і затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

Даний Порядок затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 30.07.2012 № 390. Згідно з яким:

п. 2.4. Суб'єктами господарювання, що надають послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, до відома споживачів доводиться така інформація:

- загальний розмір тарифу (з податком на додану вартість) для кожного конкретного будинку;
- перелік послуг, що входять до складу послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що надаватимуться в кожному конкретному будинку, та їх вартість;
- періодичність та строки надання послуг;
- обґрунтування причин зміни тарифу (зазначення розміру діючого тарифу та відсотка відшкодування затвердженим тарифом собівартості, планового економічно обґрунтованого тарифу, дати, коли тариф востаннє переглядався, причин перегляду тарифу, визначення відсотка зростання основних складових тарифу (заробітної плати, електроенергії, матеріалів), визначення відсотка підвищення тарифу тощо);
- інша додаткова інформація, визначена суб'єктом господарювання та/або органом місцевого самоврядування.

Зазначена інформація доводиться до відома споживачів шляхом розміщення на офіційному веб-сайті органу місцевого

самоврядування в мережі Інтернет (за наявності), в друкованому засобі масової інформації місцевої сфери розповсюдження (перевага надається друкованим засобам масової інформації органу місцевого самоврядування), веб-сайті суб'єкта господарювання (за наявності) та в кожному конкретному будинку (на прибудинковій території), зокрема на інформаційних стендах у під'їздах будинків та біля них.

п.2.12. Строк, протягом якого від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань приймаються зауваження і пропозиції, встановлюється суб'єктом господарювання, але він не може бути меншим за 14 календарних днів та більшим ніж 20 календарних днів з дня повідомлення споживачів про намір здійснити зміну тарифів на житлово-комунальні послуги.

п. 2.5. Суб'єктами господарювання, що надають послуги з вивезення побутових відходів до відома споживачів доводиться така інформація:

загальний розмір тарифу для кожного виду побутових відходів та його структура (плановані витрати за елементами, прибуток, податок на додану вартість);

періодичність надання послуги;

обґрунтування причин зміни тарифу (зазначення розміру діючого тарифу та відсотка відшкодування затвердженим тарифом собівартості, планового економічно обґрунтованого тарифу, дати, коли тариф востаннє переглядався, причин перегляду тарифу, зазначення відсотка зростання основних складових тарифу (заробітної плати, електроенергії, паливо-мастильних матеріалів), визначення відсотка підвищення тарифу тощо).

Зазначена інформація доводиться до відома споживачів шляхом розміщення на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування в мережі Інтернет (за наявності), у друкованому засобі масової інформації місцевої сфери розповсюдження (перевага надається друкованим засобам масової інформації органу місцевого самоврядування), веб-сайті суб'єкта господарювання (за наявності) та на інформаційних стендах біля адміністративних будинків органів місцевого самоврядування, балансоутримувачів багатоквартирних будинків.

Суб'єкт господарювання додатково може також доводити до відома споживачів інформацію за допомогою радіо, телебачення та способу, визначеного статутом територіальної громади.

Згідно з п. 2.14 Порядку №390 органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених чинним законодавством, здійснюють контроль за дотриманням суб'єктами господарювання порядку доведення до відома споживачів інформації про перелік житлово-комунальних послуг, структуру цін/тарифів, зміну цін/тарифів з обґрунтуванням її необхідності та про врахування відповідної позиції територіальних громад.

Позивачем були вивчені періодичні видання м. Миколаєва, Інтернет - сторінка, що існує в одного з суб'єктів господарювання ТОВ «Центральний 1» та ТОВ «ЖЕК Забота», новинні Інтернет видання м. Миколаєва, офіційний сайт миколаївської міської ради за період з 26.03.2014 до 16.04.2014.

Повідомлень про намір зміни тарифів на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій від суб'єктів господарювання, що надають відповідні послуги не було. На сайті ТОВ «Центральний 1» та ТОВ «ЖЕК Забота» 08.05.2014р було розміщене вже прийняте рішення виконкому №344».

Оскільки контроль за дотриманням суб'єктами господарювання порядку доведення до відома споживачів інформації про перелік житлово-комунальних послуг, структуру цін/тарифів, зміну цін/тарифів відповідно до закону покладений на органи місцевого самоврядування, то у даному випадку, виконавчий орган Миколаївської міської ради перед затвердженням тарифів повинний був проконтролювати чи доведено до відома споживачів у визначений законом спосіб намір підвищити тарифи.

Отже, процедуру підготовки проекту рішень №344 та №343 не дотримано, що суперечить Закону України «Про житлово-комунальні послуги», у зв'язку з чим вказані рішення вважаємо незаконними та такими, що підлягають скасуванню.

Крім того, відповідно до ч.2 ст.71 Кодексу адміністративного судочинства України в адміністративних

справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача, якщо він заперечує проти адміністративного позову.

Виходячи з вищенаведеного:

1. ВІДПОВІДАЧЕМ не дотримана процедура прийняття рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради «Про коригування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та № 343 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ для споживачів м. Миколаєва», а тарифи на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій та тарифи на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ розраховані без економічних обґрунтувань та врахування інтересів мешканців Миколаєва а також порушують право мешканців м. Миколаїв на справедливе, обґрунтоване отримання житлово - комунальних послуг, встановлених Конституцією України.

18.04.2014 року ми звернулися письмово до відповідача про скасування даних рішень. У відповіді на цей лист заступник міського голови Ю. Андрієнко не навів жодних доказів правомірності вказаних рішень №343 та №344. Як аргумент обґрунтованості тарифу на вивіз ТБО, було приведено наявність висновків Держінспекції з контролю за цінами в Миколаївській області від 2011р. Але Наказ МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ «Про затвердження Порядку надання висновків щодо розрахунків економічно обґрунтованих планових витрат на послуги з централізованого водопостачання та водовідведення, виробництва, транспортування, постачання теплової енергії, послуги з централізованого опалення і постачання гарячої води, послуги з вивезення побутових відходів, а також технічного обслуговування ліфтів» від 07.03.2007 N 67 і згідно з яким були отримані вказані вище висновки, втратив чинність на підставі Наказу Міністерства економічного розвитку і торгівлі N 967 від 14.08.2013. Тим же Наказом №967 був затверджений новий

порядок надання висновків та новий суб'єкт надання висновків. До того ж Держінспекція з контролю за цінами в Миколаївській області припинила свою діяльність 13.03.2012р зг. з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

В. о. міського голови міськвиконком фактично відповів відмовою, що виразилася у опублікуванні означених рішень на офіційному порталі миколаївської міської ради:

- <http://ngik.gorsoviet.mk.ua/ru/showdoc/?doc=22506> та <http://ngik.gorsoviet.mk.ua/ru/showdoc/?doc=22503> та публікації рішень в газеті миколаївської міської ради «Вечерний Николаев» №46 (3511) від 19.04.14

Дані обставини змусили нас звернутись до суду.

У зв'язку з цим та керуючись статтями 6, 17, 104, 105, 106, 107, 162 Кодексу адміністративного судочинства України,

П Р О С И М О:

1. Визнати протиправними рішення виконкому Миколаївської міської ради №344 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та № 343 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ для споживачів м. Миколаєва».
2. Скасувати рішення виконкому Миколаївської міської ради № 344 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», та № 343 від 2014-04-17 «Про коригування тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ для споживачів м. Миколаєва».
3. Стягнути з відповідача на мою користь всі судові витрати.
4. Під час підготовчого провадження в порядку ч.2 ст.110 КАС України вирішити питання про витребування у Відповідача наступних документів:

- Розрахунки тарифів на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій та висновок економічного обґрунтування від Державної інспекції контролю за цінами;
- Розрахунки тарифів на послуги із захоронення, перевезення та вивезення ТПВ та висновок економічного обґрунтування від Державної інспекції контролю за цінами;
- Документи, що підтверджують доведення до відома споживачів інформації про перелік житлово-комунальних послуг, структуру цін/тарифів, зміну цін/тарифів відповідно до закону.

З А Я В А
про укладення договору

Начальнику ЖЕК _____
вул. _____
адреса _____
від гр. _____,
Який мешкає за адресою:00000,
м. _____,
_____ області,
вул. _____,
буд. _____,
кв. _____,
телефон – (000) 000 00 00

Я, _____, проживаю за адресою: у квартирі _____, будинка _____, по вулиці _____, у м. _____, _____ області, яка належить мені на підставі (_____.) Отже, на сьогоднішній день я є фактично споживачем житлово - комунальних послуг за вище наведеною адресою, які надає ТОВ ЖЕК Соляні

Відповідно до ст. 21 Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, виконавець зобов'язаний: підготувати та укласти із споживачем договір про надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором. Надавши в установленому законодавству порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру цін/тарифів, норми споживання, режим надання житлово-комунальних послуг, їх споживчі властивості тощо, ст. 26 зазначеного закону передбачається процедура погодження договору яка відбувається протягом одного місяця з дня внесення проекту договору виконавцем.

У разі відмови від виконання вище наведених вимог закону виконавцем я розриваю фактично-існуючі правовідносини між сторонами та відповідно до п. 6 ст. 26 Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, ст. 907 Цивільного кодексу України, припиняю здійснювати оплату за житлово-комунальні послуги, які надаватимуться ЖЕК_____.

На підставі викладеного та керуючись ст. ст. 21, 26 Закону України „Про житлово-комунальні послуги”, ст. ст. 15, 19, 20 Закону України „Про звернення громадян”, ст. 907 ЦК України, ст.ст. 4, 6, 15 Закону України «Про захист прав споживачів», ст. 9 Закону України „Про інформацію”, -

П Р О Ш У:

1. Підготувати та укласти зі мною договір про надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором, та на підставі ст. 26 Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, погодивши його зі мною в установленій законом строк.

2. Надати в установленому законодавству порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру цін/тарифів, норми споживання, режим надання житлово-комунальних послуг, їх споживчі властивості тощо.

3. Повідомити мене письмово про результат розгляду заяви, та про час і місце укладення договору на підставі Закону України „Про звернення громадян”. Згідно ст. 20 цього закону звернення розглядаються і вирішуються у термін не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, — невідкладно, але не пізніше п’ятнадцяти днів від дня їх отримання.

« ____ » _____ 20__ року _____ П. І. Б

АКТ-ПРЕТЕНЗІЯ

**про перерву в наданні послуг з утримання будинків і споруд та
прибудинкових територій, їх ненадання або надання не в
повному обсязі**

_____ 20__ р.
(найменування населеного пункту) (дата складення)

Згідно з договором № _____

споживач _____
(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної
особи споживача)

висловлює претензії

(найменування суб'єкта господарювання - виконавця)
щодо послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових
територій, зокрема стосовно

(інформація про перерву в наданні послуг, їх ненадання або надання не в
повному обсязі)

у період _____.

У зв'язку з викладеним виконавець повинен забезпечити
відповідний рівень надання послуг з утримання будинків і
споруд та прибудинкових територій, усунути порушення,
провести перерахунок розміру плати за перерву в наданні таких
послуг, їх ненадання або надання не в повному обсязі.

Інші
умови: _____

Цей акт-претензію склали:

виконавець

(найменування посади,

прізвище, ім'я та по батькові)
місцезнаходження

телефон

(підпис)

споживач

(прізвище, ім'я та по батькові)

місцезнаходження або місце
проживання

телефон

(підпис)

М.П.

У разі неприбуття представника виконавця в установлений зазначеним договором строк для проведення перевірки кількісних та/або якісних показників або необґрунтованої відмови від підписання акта-претензії цей акт-претензія вважається дійсним, якщо його підписали не менш як два споживачі:

споживач, що проживає у будинку № _____ кв. _____ _____ _____ (прізвище, ім'я та по батькові) _____ (підпис)	споживач, що проживає у будинку № _____ кв. _____ _____ _____ (прізвище, ім'я та по батькові) _____ (підпис)
---	---

ДЛЯ ПОДАТКОВ