

До постійної комісії з питань
життєзабезпечення міста
Запорізької міської Ради
69105, г. Запорожье,
пр. Соборный, 206

В порядку:

- Закону України «Про звернення громадян»
- Закону України «Про житлово-комунальні послуги
№ 2189-VIII 9.11.2017 р.»
(із змінами № 2454-VIII від 07.06.2018)
- ЗАКОНУ УКРАЇНИ №417-VIII від 10.06.2018
“Про особливості здійснення права
власності у багатоквартирному будинку”

Гердова Віталія Вікторовича
м.Запоріжжя, бул.Будівельників,
буд. 11 кв.40
тел. 0 (98) 697 86 40
e-mail: dom-11@ukr.net
www.upravdom.biz.ua

Звернення

Звертаюсь до вас за захистом порушених прав співвласників будинку 11 по бульвару Будівельників міста Запоріжжя з боку керуючої компанії ТОВ «Місто для людей».

Згідно листа від ТОВ «Місто для людей Запоріжжя» 01.11.2018 року № 18/1211 (копія додається) нам відмовлено у розірванні договору управління нашим будинком посилаючись на невідповідність Закону України №417 протоколу рішення загальних зборів співвласників, не зважаючи на те, що протокол прийнят на зберігання до Департаменту ЖКГ м.Запоріжжя, а отже є дійсним.

Суть питання та хронологія по справі пояснена у скарзі міському голові Буряку В.В. від 05.11.2018 г. за номером Г13252Х (додається).

Хочу привернути вашу увагу до такого - у діях посадових осіб ТОВ «Місто для людей» вбачається мета збагачення:

- згідно інформації отриманої у сучасному центрі обслуговування клієнтів компанії по проспекту Ювілейному, буд. 30 фактичні витрати за 10 місяців склали 128 506,53 грн. при нарухуванні в 194 469,30 грн. Навіть з урахуванням заборгованості мешканців за сплату послуг (~ 10%) виходить істотна сума «неосвоєних» коштів - від 70 тисяч грн. на 2-х під'їздний 9 поверховий будинок. По результатам конкурсу було передано в управління

компанії 1140 будинків. Коментарії зайві;

- у відповіді на запит по виконаних роботах за 8 місяців управління було сповіщено о заміні освітлення міст загального користування на LED світильники (20 шт., наскільки мені відомо депутати допомагають в цьому і не факт, що з цим все прозоро), заміну 10 країнів 15 мм та проведення дератизації. За два місяці змінилось не багато. Цього недостатньо, так як заплановано чимало (додається «Орієнтовний план виконання поточного ремонту на 2018 рік ТОВ "МДЛ Запоріжжя"») та план фактичного виконання поточного ремонту складається щомісячно (інформація із відповіді на звернення);
- на звернення мешканців квартир 9 та 10 на заливття через негерметичність швів була надана усна відповідь - ви від нас «уходите», так що вам нічого робити не будемо, пред'явіть докази заливття (вже минув час від доща), тощо...

На 16 листопада 2018 року даних по фактичним витратам за вересень не надано, хоча вже минуло 1,5 місяці. В наш час комп'ютеризації в чьому складність такого - невідомо. Можливо «заносят хвости», можливо оптимізують (коригують) податкові зобов'язання, можливо недостатньо співробітників, хто знає... У нас немає достатньо інформації та доказової бази, тільки припущення.

Оскільки об'єкти в управлінні компанії належать до категорії, пов'язаної зі збереженням життя, здоров'я мешканців та задоволення їх життєвих потреб, у ТОВ «Місто для людей» повинні усвідомлювати всі наслідки, до яких веде діяльність з боку їх посадових осіб та перевищення ними службових повноважень, аж до кримінальної відповідальності.

Прошу врахувати, що строк дії договору № 06/09/17-33 від 06.09.2017 року «Про надання послуг з управління багатоквартирним будинком» сплив 05.09.2018 року, і продовження не передбачене. Пункт 23 договору передбачає: - *«Правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням цього договору і не врегульовані ним, регулюються відповідно до законодавства»*. Порядок розірвання договору Законом №417 передбачено однозначно: - *«Якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу, співвласники приймуть рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя, співвласники мають право достроково розірвати такий договір, попередивши про це управителя, призначеного на конкурсних засадах, не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору»*. І не яким чином беззаперечно не зазначено порядок продовження договору, хоча складного тут нічого немає, одна строка тесту. Яка мета у відсутності такого пункту?

З огляду на вищезазначене, в діях посадових осіб ТОВ «Місто для людей» вбачаються ознаки злочину, передбаченого ст. 365 КК України - «Перевищення влади або службових повноважень».

Співвласники квартир у будинках, які вибрали модель управління через загальні збори, фактично не мають можливості захищати свої права, так як у них відсутній сумісний бюджет на судові витрати.

І у данному випадку посадові особи ТОВ «Місто для людей», користуючись своїм положенням та враховуючи те, що у співвласників фактично немає можливості подати на них до суду, чинять свавілля.

Взагалі співвласники «невеликих» будинків опинилися в складних умовах.

Організуватися у ОСББ економічно недоцільно, так як адміністративні витрати на Голову правління є суттєвими (сумма існуючого тарифа по 2 під'їзду по 9 поверховому будинку на місяць ~ 20 тис грн.), Фіскальна служба України та Державна служба України з питань праці дуже негативно ставляться до низького рівня оплати праці співробітників ОСББ (а Голова правління є посадовою особою) у тому числі. Тим більше посада Голови правління ОСББ дуже рідко є основним місцем роботи, звідси обмеженість у часі, який потрібно приділяти виконанням обов'язків. «Маленький» будинок на сьогодні є синонімом знедолений. Так бути не повинно!

Да і взагалі - для керуючих компаній Держава передбачила потребу мати в штаті спеціалістів за фахом «Менеджер управитель багатоквартирним будинком (групою будинків)», а ось до голів правлінь ОСББ такої норми немає. Але сьогодні Голова ОСББ має бути фактичним фахівцем у багатьох сферах, від правознавчої, технічної, податкової, до праці з людьми. А це досить складно.

У зв'язку з цим, прошу посприяти захисту прав співвласників будинків нашого міста, які знаходяться в управлінні керуючої компанії ТОВ «Місто для людей» (а таких будинків, де порушуються права мешканців через порушення Законів України з боку компанії, достатньо) та передачі нашого будинку від ТОВ «Місто для людей» в управління до нової керуючої компанії, яку обрали співвласники на загальних зборах, з 01.11.2018р.

22 листопада 2018 року

Додатки:

- копія скарги міському голові Буряку В.В. від 05.11.2018 г. за номером Г13252Х
- копія заяви на розірвання договору;
- копія скарги директора ТОВ «Місто для людей» на неправомірні дії його співробітників;
- копія листа від ТОВ «Місто для людей Запоріжжя» 01.11.2018 року № 18/1211;
- Фактичні витрати ТОВ «Місто для людей Запоріжжя» за 10 місяців по б-р Будівельників, 11;
- Орієнтовний план виконання поточного ремонту на 2018 рік ТОВ "МДЛ Запоріжжя»;
- копія повідомлення про прийняття на зберігання Протоколу загальних зборів співвласників будинку 11 по бульвару Будівельників Департаментом з управління житлово-комунальним господарством від 11.09.2018 за № 432/01-40/01.