

Хто управлятиме багатоквартирними будинками в місті Славутич?

Відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який набув чинності 01.07.2015 р., мешканці багатоквартирних будинків мали б до 1 липня 2016 року визначитись із формою управління будинком...

Травень і червень вирували в Славутичі подіями навколо багатоквартирних будинків, власники переважної більшості яких вирішували на загальних зборах подальшу долю свого будинку, свого комфорту і благоустрою, обираючи форму управління спільною власністю. Проведення зборів співвласників багатоквартирного будинку у відповідності до законодавства потребувала чималої підготовки мешканців: обрання ініціативних груп, збору інформації про власників житлових і нежитлових приміщень будинків, друкування повідомлень, оголошень, протоколів зборів тощо. Не менш важливою була відповідальність самих учасників зборів у прийнятті виважених рішень щодо обрання форми управління будинком. На збори запрошувались представники діючого виконавця послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій — комунального підприємства «Житлово-комунальний центр» та підрядних організацій. Активними були й деякі депутати Славутицької міської ради на чолі із секретарем, які приймали участь у таких зборах. Консультативно-роз'яснювальну роботу проводили представники виконавчої гілки влади міста на чолі з міським головою, першим заступником та уповноваженими на те спеціалістами управління та відділів. Результатом активної плідної роботи стало те, що із 109 багатоквартирних будинків міста власники 89 будинків визначились й обрали для управління управляючу компанію — комунальне підприємство «Житлово-комунальний центр». У кожному будинку обрані уповноважені особи на укладання договорів з управителем та здійсненням контролю за наданням послуг (після прийняття Типового договору на послугу з управління багатоквартирним будинком розпочнеться процедура узгодження та підписання договорів). На жаль, ми не маємо жодного нового створеного ОСББ, але тенденції на просування в цьому напрямку вже наявні.

А що буде з тими будинками, де співвласники не визначились з формою управління будинком (не створили ОСББ або не прийняли рішення щодо спільного управління будинком чи призначення приватного управителя)?

Виконавчий комітет Славутицької міської ради проведе конкурс з призначення управителя відповідно до наказу Мінрегіонбуду № 150 від 13.06.2016, яким затверджено відповідний Порядок проведення конкурсу. Сама процедура проведення конкурсу та призначення управителя може тривати кілька місяців. Протягом цього часу комунальне підприємство «Житлово-комунальний центр» тимчасово продовжать надавати послуги з утримання багатоквартирних будинків на період до призначення їх управителя.

Організатор конкурсу — виконавчий комітет Славутицької міської ради — складає перелік будинків, співвласники яких самостійно не прийняли рішення про форму управління будинком, та оголошує щодо них конкурс з призначення управителя. Для проведення конкурсу створюється конкурсна комісія, яка готує необхідну конкурсну документацію. До складу конкурсної комісії за рішенням виконкому можуть входити представники профільних громадських об'єднань у сфері ЖКГ та органів самоорганізації населення (за згодою). До складу конкурсної комісії не можуть входити учасники конкурсу, а також їх представники, члени сім'ї та близькі особи. Після затвердження виконавчим комітетом Славутицької міської ради переліку конкурсної документації, яка готується конкурсною комісією, вимог до конкурсних пропозицій, документів, які подаються учасниками конкурсу для їх оцінювання, організатор конкурсу розміщує на своєму офіційному веб-сайті оголошення та публікує в засобах масової інформації інформаційне повідомлення про проведення конкурсу.

Хто може брати участь у конкурсі?

Учасником конкурсу може бути фізична особа-підприємець або юридична особа, які офіційно зареєстровані на території України. При цьому закон не забороняє брати

участь у конкурсі діючим виконавцем послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій. Для участі в конкурсі учасники подають заяву та конкурсну пропозицію (подається по кожному об'єкту окремо).

Терmini подачі конкурсних пропозицій

Кінцевий строк подання конкурсних пропозицій не може бути менше 30 календарних днів із дати опублікування в друкованому засобі масової інформації інформаційного повідомлення про проведення конкурсу.

Розкриття конвертів із конкурсними пропозиціями здійснюється на наступний день після закінчення строку їх подання на засіданні конкурсної комісії у час та в місці, що зазначені в оголошенні про проведення конкурсу. Учасників конкурсу або уповноважені ними особи мають право бути присутніми на засіданнях конкурсної комісії.

Порядок визначення переможця конкурсу

Оцінка конкурсних пропозицій здійснюється за бальною системою, яка визначається організатором конкурсу. При цьому максимальна сума балів дорівнює 100. Переможцем конкурсу визначається його учасник, який набрав максимальну кількість балів по об'єкту конкурсу. У разі, якщо в конкурсі взяв участь тільки один учасник і його пропозиція не була відхилена, він оголошується переможцем конкурсу.

Критерії оцінки конкурсних пропозицій:

1) ціна послуги, що включає, зокрема, витрати на утримання та проведення поточного ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку і його прибудинкової території, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі об'єкта конкурсу;

2) рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;

3) наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід;

4) фінансова спроможність учасника конкурсу;

5) наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері ЖКГ.

Основним критерієм при оцінці є низька ціна послуги — 50 балів. Виконавчий комітет Славутицької міської ради приймає рішення про призначення управителя протягом П'ЯТИ календарних днів із моменту підписання протоколу засідання конкурсної комісії.

Договір про надання послуги по кожному багатоквартирному будинку, що входив в об'єкт конкурсу, строком на 1 рік від імені співвласників багатоквартирного будинку підписує уповноважена особа виконавчого комітету Славутицької міської ради, за рішенням якого призначається управитель.

Доведення інформації до жителів будинку

Інформація про управителя, з яким укладено договір, доводиться до відома співвласників багатоквартирного будинку шляхом розміщення відповідного оголошення на офіційному сайті органу місцевого самоврядування та в кожному конкретному будинку (на прибудинковій території), в тому числі в інформаційних стендах у під'їздах будинків і біля них з інформацією про повне найменування (прізвище, ім'я, по батькові) управителя, його контактні телефони, номер і дату укладення договору, ціну послуги.

Які послуги може надавати управитель багатопверхівки?

Наказом Мінрегіонбуду № 150 від 13.06.2016 затверджено Примірний перелік складових послуг з управління багатоквартирним будинком. Цей перелік є вичерпним. Тому жителям багатопверхівок варто проконтролювати, щоб управитель будинку надавав послуги згідно з переліком, не виходив за його межі та не стягував із людей оплату за зайві (не передбачені переліком) послуги. Отже, відповідно до наказу Мінрегіонбуду № 150, управління багатоквартирним будинком може передбачати надання наступних послуг:

1. Утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, зокрема:
а) прибирання прибудинкової території;
б) прибирання сходових кліток;

в) прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;

г) технічне обслуговування ліфтів;

д) обслуговування систем диспетчеризації;

е) технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: гарячого водопостачання; холодного водопостачання; водовідведення; теплопостачання; зливової каналізації;

є) дератизація (заходи з винищування та захисту від гризунів);

и) дезінсекція (знищення і врегулювання кількості комах — тарганів, мух, клопів тощо);

і) обслуговування димових та вентиляційних каналів;

ї) технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматизації та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності);

й) прибирання і вивезення снігу, пошипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами.

2. Поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема:

а) поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядкування, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);

б) поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматизації та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності).

3. Оплата послуг щодо енергопостачання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема:

а) освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води;

2) енергопостачання ліфтів.

4. Винагорода управителю.

І. П. КОЗЛЕНКО,
головний спеціаліст управління економіки та соціального розвитку міста
(в публікації використані матеріали ProZak.info)