



08/231-1650/MP
01.11.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
IV сесія IX скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Київ

№ _____

ПРОЄКТ

Про звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва

Відповідно до статті 48 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 7 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Взяти до відома висновки і пропозиції, викладені у звіті тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва, згідно з додатком до цього рішення.

2. Направити звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для вивчення та відповідного реагування.

3. Взяти до відома, що звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва та матеріали до нього зберігаються в постійній комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

4. Припинити роботу тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-

господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва.

5. Оприлюднити це рішення у встановленому порядку.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань регламенту, депутатської етики та запобігання корупції та постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради,
голова тимчасової контрольної комісії

Тарас КРИВОРУЧКО

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії

Ігор ГАЛАЙЧУК

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії

Михайло ЩЕНКО

Депутатка Київської міської ради,
членкиня тимчасової контрольної комісії

Катерина КИРИЧЕНКО

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії

Юрій ТИХОНОВИЧ

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії

Ігор ШПАК

Депутатка Київської міської ради,
членкиня тимчасової контрольної комісії

Зоя ЯРОШ

ПОГОДЖЕННЯ:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань регламенту, депутатської етики
та запобігання корупції

Голова

Леонід ЄМЕЦЬ

Начальник управління правового
забезпечення діяльності Київської
міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради
«Про звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва»

1. Обґрунтування прийняття рішення.

Тимчасову контрольну комісію Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва» (далі – Тимчасова контрольна комісія) створено рішенням Київської міської ради від 13.06.2024 № 929/8895.

Головою Тимчасової контрольної комісії обрано депутата Київської міської ради Тараса КРИВОРУЧКА.

Відповідно до статті 7 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176, результати своєї роботи тимчасова контрольна комісія Київської міської ради викладає в письмовому звіті, що приймається на її засіданні. Проєкт рішення Київської міської ради про звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради подається на розгляд Київської міської ради головою тимчасової контрольної комісії Київської міської ради. За результатами розгляду проєкту рішення Київської міської ради про звіт тимчасової контрольної комісії Київська міська рада своїм рішенням бере до відома висновки та пропозиції тимчасової контрольної комісії Київської міської ради та припиняє повноваження тимчасової контрольної комісії Київської міської ради або бере до відома висновки такої комісії та визначає новий граничний строк для подання на розгляд Київської міської ради проєкту рішення Київської міської ради про остаточний звіт такої комісії, що не може перевищувати 365 календарних днів з дня її утворення.

2. Ціль та завдання прийняття рішення.

Проєктом рішення передбачено взяти до відома звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва».

3. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання та відповідність проєкту рішення до Законів України «Про інформацію» та «Про захист персональних даних».

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Регламент Київської міської ради, затверджений рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176.

Проєкт рішення не містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

4. Фінансово-економічне обґрунтування.

Реалізація рішення не призведе до зменшення надходжень до бюджету міста Києва та не потребує додаткових витрат з бюджету міста Києва.

5. Інформація про дотримання прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю.

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не впливає на життєдіяльність цієї категорії.

6. Інформація з обмеженим доступом.

Проект рішення не містить інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7. Суб'єкт подання та доповідач на пленарному засіданні

Відповідальною за проходження проекту рішення є депутат Київської міської ради, голова Тимчасової контрольної комісії – Тарас КРИВОРУЧКО.

Доповідачем на пленарному засіданні є депутат Київської міської ради, голова Тимчасової контрольної комісії – Тарас КРИВОРУЧКО.


Депутат Київської міської ради,
голова тимчасової контрольної комісії


Тарас КРИВОРУЧКО

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії


Ігор ГАЛАЙЧУК

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії


Михайло ІЩЕНКО


Депутатка Київської міської ради,
членкиня тимчасової контрольної комісії


Катерина КИРИЧЕНКО

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії


Михайло ПРИСЯЖНЮК

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії


Юрій ТИХОНОВИЧ

Депутат Київської міської ради,
член тимчасової контрольної комісії


Ігор ШПАК

Депутатка Київської міської ради,
членкиня тимчасової контрольної комісії


Зоя ЯРОШ

ЗВІТ
ТИМЧАСОВОЇ КОНТРОЛЬНОЇ КОМІСІЇ
КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ З ВИВЧЕННЯ ПИТАНЬ,
ПОВ'ЯЗАНИХ З АНАЛІЗОМ ЕФЕКТИВНОСТІ ФІНАНСОВО-
ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ РОБОТИ КОМУНАЛЬНИХ
ПІДПРИЄМСТВ – КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЙ З ОБСЛУГОВУВАННЯ
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ РАЙОНІВ М. КИЄВА

ВСТУП

Відповідно до рішення Київської міської ради від 13.06.2024 № 929/8895 (далі – Рішення) створено тимчасову контрольну комісію Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва» (далі – Тимчасова контрольна комісія).

Тимчасова контрольна комісія створена у складі 8 депутатів Київської міської ради.

Головою Тимчасової контрольної комісії обрано депутата Київської міської ради Криворучка Тараса Григоровича.

До складу Тимчасової контрольної комісії обрано таких депутатів / депутаток Київської міської ради:

- Тихоновича Юрія Станіславовича;
- Галайчука Ігоря Васильовича;
- Іщенка Михайла Володимировича;
- Кириченко Катерину Володимирівну;
- Присяжнюка Михайла Олексійовича;
- Шпака Ігоря Вячеславовича;
- Ярош Зою Володимирівну.

Відповідно до Рішення основними завданнями Тимчасової контрольної комісії визначено:

1. Перевірка діяльності (у тому числі і фінансово-господарської) комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва та визначення потреби збільшення їх статутних капіталів.

2. Перевірка ефективності управління, належного утримання житлового та нежитлового фонду, утримання прибудинкових територій та об'єктів благоустрою.

3. Здійснення перевірки доцільності та ефективності бюджетного фінансування поточних видатків (придбання матеріалів, виплати заробітної плати, податків тощо) за рахунок поповнення статутного капіталу у 2022 – 2024 роках.

4. Перевірка готовності комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва до участі в конкурсах на визначення управителів багатоквартирних будинків.

5. Перевірка виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради від 09.03.2011 № 307 щодо забезпечення обліку грошових надходжень і витрат в частині поточних ремонтів по кожному будинку.

Відповідно до частини дванадцятої статті 7 Регламенту Київської міської ради проект рішення Київської міської ради про звіт Тимчасової контрольної комісії Київської міської ради подається на розгляд Київської міської ради головою Тимчасової контрольної комісії Київської міської ради.

Проект рішення про звіт Тимчасової контрольної комісії повинен містити:

1) факти й обставини, які стали підставами для створення тимчасової контрольної комісії Київської міської ради;

2) відомості та/або обставини, встановлені тимчасовою контрольною комісією Київської міської ради, із наведенням доказів, якими це підтверджується;

3) відомості та/або обставини, що не підтвердилися;

4) факти й обставини, які не були перевірені, із зазначенням обставин, які цьому завадили;

5) висновки та пропозиції за результатами роботи тимчасової контрольної комісії Київської міської ради.

За період роботи для отримання необхідної інформації щодо виконання визначених Рішенням основних завдань до структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради, районних в місті Києві державних адміністрацій та комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва було скеровано велику кількість звернень з питань, що заслуховувалися на засіданнях Тимчасової контрольної комісії.

У процесі здійснення своїх повноважень Тимчасова контрольна комісія також використовувала інформацію з відкритих публічних джерел, з офіційних вебсайтів виконавчого органу Київської міської ради, районних в місті Києві державних адміністрацій та комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва тощо.

Тимчасова контрольна комісія за час своєї діяльності провела 6 засідань та 6 засідань підготовчих груп, на яких було заслухано інформацію 10 керівників районних в місті Києві державних адміністрацій та директорів 10 комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва.

I. ФАКТИ Й ОБСТАВИНИ, ЯКІ СТАЛИ ПІДСТАВАМИ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТИМЧАСОВОЇ КОНТРОЛЬНОЇ КОМІСІЇ

У секретаріаті Київської міської ради зареєстрований проєкт рішення Київської міської ради «Про збільшення розміру статутних капіталів комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва» (*доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради від 22.05.2024 № 08/231-684*).

Департаментом фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) проведений аналіз ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва (далі – Керуючі компанії).

За результатами проведеного аналізу встановлено, що Керуючі компанії неефективно використовують кошти, оскільки є платоспроможними (ліквідними) та оборотні засоби, які наявні в обсязі значно перевищують зобов'язання.

У свою чергу, Керуючі компанії наголошують на тому, що вони неодноразово здійснювали заходи щодо оптимізації витрат з метою економії фонду оплати праці. Однак, дотримання законодавчих гарантій в оплаті праці повністю вичерпало всі фінансові резерви. Зазначають, що гострою потребою є недостатність необхідних коштів на придбання паливно-мастильних матеріалів та постійне оновлення матеріально-технічної бази.

Крім того, одним із факторів, який суттєво впливає на фінансовий стан підприємств є підвищення з 01 червня 2023 року та з 01 червня 2024 року тарифів на електроенергію для загальнобудинкових потреб в будинках (роботи ліфтів, функціонування циркуляційних та підвищуючих тиск насосних груп, освітлення місць загального користування тощо).

Враховуючи зазначене вище, виникла необхідність у вивченні питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва для необхідності визначення потреби збільшення статутних капіталів комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва

II. ВІДОМОСТІ ТА/АБО ОБСТАВИНИ, ВСТАНОВЛЕНІ ТИМЧАСОВОЮ КОНТРОЛЬНОЮ КОМІСІЄЮ

Виходячи з отриманої інформації вбачаємо, що існуючий тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – тариф), який затверджений розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 668 від 06 червня 2017 року «Про встановлення тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та внесення змін до деяких розпоряджень

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)» є збитковим, тобто не ринковим.

Для вирішення цього питання необхідно провести конкурси на визначення управителя в багатоквартирних житлових будинках «з визначенням керуючих компаній їх управителем»

З 2017 року органи місцевого самоврядування, враховуючи вимоги Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон), повинні були переглянути вищезазначений тариф (який був затверджений у 2017 році) на економічно обгрунтований.

Станом на сьогодні встановлено, якщо конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку не було проведено до 01 травня 2021 року (строк, який передбачався старою редакцією Закону), виконавчий орган відповідної місцевої ради (або інший орган – суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану оголосити і провести такий конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку в будинках, в яких станом на дату, що передує двом місяцям до запланованої дати оголошення конкурсу, не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено і не проведено такий конкурс відповідно до п. 5 ст. 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 року.

Розуміючи складність економічної ситуації в Україні, районні в місті Києві державні адміністрації спільно з Керуючими компаніями готові здійснювати організаційно-правові заходи щодо проведення конкурсу найближчим часом.

Такі заходи потребуватимуть від Керуючих компаній додаткової роботи з роз'ясненнями мешканцям стосовно збільшення тарифу у 2 – 2,5 рази.

Одночасно слід зауважити, що збільшення тарифу має бути різним в різних районах міста. Керуючим компаніям, зі збільшенням тарифу, необхідно покращити надання послуг по обслуговуванню багатоквартирних житлових будинків. Затягування процесу проведення конкурсу на призначення управителів у багатоквартирних житлових будинках може призвести до зупинки надання послуг по обслуговуванню Керуючими компаніями багатоквартирних житлових будинків, у зв'язку з неможливістю виплати заробітної плати, оплати за електричну енергію та інших видатків.

За інформацією Керуючих компаній фактично працює 60-70% одиниць від кількості у співвідношенні до чисельності одиниць / працівників по штатному розпису, а саме:

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» по штату – 967 од., фактично – 607 од. (63 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дарницького району м. Києва» по штату – 1097 од., фактично – 699 од. (64 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Деснянського району м. Києва» по штату – 1269 од., фактично – 891 од. (70 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва» по штату – 1502,5 од., фактично – 971 од. (65 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» по штату – 1155 од., фактично – 786 од. (68 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» по штату – 845,5 од., фактично – 467 од. (55 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва» по штату – 653 од., фактично – 501 од. (77 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Святошинського району м. Києва» по штату – 1287 од., фактично – 846 од. (66%);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Солом'янського району м. Києва» по штату – 1057 од., фактично – 697 од. (66 %);

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва» по штату – 272 од., фактично – 201 од. (74%).

Під час роботи Тимчасової контрольної комісії оцінювалася робота комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва за такими показниками:

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Голосіївського району м. Києва»**

**1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська /
дебіторська:**

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	264 677,92	295 262,88	266 910,60	132 750,70
Витрати, тис. грн	210 796,86	274 974,94	297 076,16	132 509,32

Заборгованість	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Дебіторська, тис. грн	36 144,86	59 452,95	81 146,53	94 147,13
Кредиторська, тис. грн	10 584,71	19 361,20	8 156,48	12 479,87

На обслуговуванні Керуючої компанії знаходиться 866 житлових будинки (860 – на утриманні та 6 – по договору управління).

За інформацією Керуючої компанії станом на 01.08.2024 кредиторська заборгованість за отримані послуги, яка виникла в зв'язку з невідповідністю тарифів фактичній собівартості, складає 14 929,2 тис. грн (заборгованість за технічне обслуговування ліфтів, ОДС, систем протипожежної автоматики та димовидалення, електроенергію для роботи ліфтів та освітлення місць загального користування, дератизацію, дезінсекцію, теплову енергію на власні потреби, послуги з програмного забезпечення та абонентського обслуговування, поточний ремонт житлового фонду та ремонт обладнання і техніки та ін.).

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією на праві господарського відання закріплено 285 нежитлових приміщень, а саме:

- 97 приміщень, які використовуються для власних потреб;
- 29 вільних приміщень, що можуть бути надані в оренду;
- 159 приміщень, які перебувають в оренді.

Надходження від оренди становлять у:

2021 році – 10 575,81 тис. грн;

2022 році – 4 631,80 тис. грн;

2023 році – 6 990,72 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 7 574,99 тис. грн.

Протягом 2020-2021 років орендарям нежитлових приміщень згідно з рішенням Київської міської ради надавалися пільги та знижки по нарахуванню орендної плати в зв'язку з COVID-19, а протягом 2022–2024 років – пільги та знижки на час дії воєнного стану.

Сума недоотриманої орендної плати складає:

2020 рік – 6 271,94 тис. грн;

2021 рік – 9 241,69 тис. грн;

2022 рік – 20 569,76 тис. грн;
2023 рік – 21 936,65 тис. грн;
I півріччя 2024 року – 8 565,62 тис. грн.

Таким чином, сума недоотриманої орендної плати за період 2020 – I півріччя 2024 року складає 66 585,66 тис. грн, що також погіршує фінансовий стан підприємства.

3. Інформація щодо службового житла, яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії знаходиться 99 службових житлових приміщень (квартир). За період з 2021 – 2024 років було виключено 18 приміщень, включено – 22 приміщення (10 кімнат в гуртожитках, 12 квартир). На утриманні та обслуговуванні КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» перебуває 3 житлові будинки, які визнані аварійними. Мешканців з аварійних житлових будинків відселено.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 51 найпростіше укриття та 10 захисних споруд цивільного захисту.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 6 951,82 тис. грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та 4 сховищ, що перебувають на балансі (по 6 сховищам розрахунок вартості утримання та обслуговування не проводився, оскільки зазначені сховища передано до господарського відання підприємства у 2024 році, потребують проектування та капітального ремонту, про що подано відповідні бюджетні запити. Розрахунок вартості їх утримання та обслуговування буде здійснено після виконання робіт капітального характеру згідно проекту та введення їх в експлуатацію):

- споживання електричної енергії (робота системи вентиляції, підігрів води бойлером, освітлення, користування електричними розетками) – 1 506,99 тис. грн;
- водопостачання – 1 203,25 тис. грн;
- абонентська плата за послуги інтернет-зв'язку – 264,00 тис. грн;
- оплата послуг з охорони – 528,00 тис. грн;
- заробітна плата прибиральниць (з нарахуваннями на ФЗП) – 2 567,29 тис. грн;
- інвентар, миючі засоби – 882,29 тис. грн.

5. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Протягом 2022 – 2024 років було направлено претензій з вимогою погасити заборгованість у кількості 9803 на суму 116 506,23 тис. грн, подано до суду 259 позовів та заяв на видачу судових наказів на суму 9 009,21 тис. грн, судом видано 191 позитивне рішення та накази на суму 5 250,26 тис. грн. Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби та приватних виконавців.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

З 2017 року комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» укладаються договори про надання послуг з ЦКС.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Керуюча компанія вбачає взаємодію з БТІ в частині надання інформації щодо власників житлових та нежитлових приміщень на безоплатній основі.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Відповідно до акта відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж Керуючою компанією в середньому поступає тільки 25 % коштів в співвідношенні до отриманих КЖСЕ від провайдерів за розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках.

Керуюча компанія систематично виявляє недоліки при прокладанні мереж операторами телекомунікаційних послуг, з подальшим інформуванням КЖСЕ для усунення. Відповідні зауваження не усуваються, що призводить до незапланованих робіт з поточного ремонту житлових будинків (поточний ремонт покрівель, віконних рам, штукатурка стін, закріплення хаотично навішених телекомунікаційних мереж, тощо), що в свою чергу збільшує витрати на фінансування поточних ремонтів.

Підсумовуючи зазначене вище у Керуючої компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 72 669,1 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Дарницького району м. Києва»**

**1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська /
дебіторська:**

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	272 973	339 218	288 448	142 541
Витрати, тис. грн	287 036	321 756	316 904	170 767

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Заборгованість				
Дебіторська, тис. грн	90 863,97	122 611, 34	150 927, 91	168 661, 70
Кредиторська, тис. грн	54 738 ,31	47 741, 97	64 016 760	81 704, 70

На обслуговуванні Керуючої компанії знаходиться 543 житлових будинків (542 – на утриманні та 1 – по договору управління).

За інформацією Керуючої компанії заборгованість по сплаті за електроенергію для роботи ліфтів, освітлення місць загального користування та за надання послуги за обслуговування ліфтів спеціалізованими підприємствами станом на 01.10.2024 складає 30,2 млн грн або на 2024 рік складатиме 44,7 млн грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 397 нежитлових приміщень по 340 адресах, а саме:

- 173 приміщення, які використовуються для власних потреб;
- 54 вільних приміщення, що можуть бути надані в оренду;
- 170 приміщення, які перебувають в оренді (з укладеними договорами в кількості 289 шт.).

Надходження від оренди, без ПДВ:

2021 рік – 8 870 тис. грн;

2022 рік – 3 360 тис. грн;

2023 рік – 6 357 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 5 711 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 10 644,4 тис. грн;

2022 рік – 20 032,8 тис. грн;

2023 рік – 19 970,5 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 6 853,1 тис. грн.

За період з 2021 – по 2024 роки Керуюча компанія недоотримала близько 57,5 млн грн.

3. Інформація щодо службового житла (аварійного), яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії перебуває 68 службових приміщень. За період з 2021–2024 роки було включено 25 приміщень, виключено – 28.

За інформацією Керуючої компанії аварійні будинки відсутні.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 130 найпростіших укриттів та 4 захисних споруди цивільного захисту.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 14 703,9 тис. грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та сховищ, що перебувають на балансі підприємства:

- на прибирання – 2 663,4 тис. грн;
- встановлення електромагнітних замків – 4 250,0 тис. грн;
- встановлення систем пожежної сигналізації та оповіщення при затопленні – 5000,0 тис. грн;
- витрати на електропостачання – 2 695,7 тис. грн;
- витрати на холодне водопостачання та водовідведення – 94,8 тис. грн.

5. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно роз'яснювальну та претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Впродовж 2021 – 2024 років було направлено претензій з вимогою погасити заборгованість у кількості 18 993 шт. на суму 96 310,6 тис. грн, подано до суду 279 позовів та заяв на видачу судових наказів на суму 10 559,63 тис. грн.

Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-

комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Також для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 0,0 грн за 1 об'єкт, оскільки зазначена інформація безкоштовно отримується Керуючою компанією на підставі клопотання через Дарницький районний суд м. Києва.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Відповідно до акта відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж Керуючій компанії в середньому поступає тільки 25 % коштів в співвідношенні до отриманих КЖСЕ від провайдерів за розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках.

У Керуючої компанії претензії до КЖСЕ відсутні.

Підсумовуючи зазначене вище у Керуючої компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 110 380,0 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Деснянського району м. Києва»**

**1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська /
дебіторська:**

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис.грн	403 588,00	446 267,00	404 934,00	231 823,00
Витрати, тис.грн	393 442,00	428 925,00	403 100,00	236 302,00

Заборгованість	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Дебіторська, тис.грн	90531,00	95 782,00	113 080,00	121 894,00
Кредиторська, тис.грн	60242,00	38 783,00	57 124,00	55 523,00

На обслуговуванні Керуючої компанії перебуває 529 житлових будинків та 1033 об'єкти благоустрою (господарчі майданчики, дитячі майданчики тощо).

Витрати Керуючої компанії, які не мають джерел покриття складатимуть за 2024 рік – 92 028,00 тис. грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 274 об'єкти комунальної власності територіальної громади міста Києва, де знаходиться 720 нежитлових приміщень, з них:

- 11 об'єктів – споруди цивільного захисту;
- 272 нежитлових приміщення, які використовуються для власних потреб;
- 48 вільних нежитлових приміщень, що можуть бути надані в оренду
- 255 нежитлових приміщень, що перебуває в оренді згідно з укладеними договорами з яких 119 нежитлових приміщень займають бюджетні організації, які платять за оренду по 1,20 грн.

Надходження від оренди:

2021 рік – 6 373,85 тис. грн;

2022 рік – 2 636,01 тис. грн;

2023 рік – 2 951,74 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 6 319,29 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 2 953,8 тис. грн;

2022 рік – 10 552,35 тис. грн;

2023 рік – 11 236,68 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 6 319,29 тис. грн.

За цей період роботи Керуюча компанія недоотримала близько 31032,12 тис. грн.

3. Інформація щодо службового житла (аварійного), яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії перебуває 48 службових житлових приміщень. За період з 2021–2024 роках було виключено 20 приміщень з числа службових і включено 24 приміщення до числа службових. Аварійні будинки відсутні.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебувають пункти незламності в приміщеннях житлово-експлуатаційних діляниць та сховища цивільного захисту.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування сховищ цивільного захисту та пунктів незламності на рік складає 2 763,70 тис. грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання сховищ цивільного захисту та пунктів незламності, що знаходяться на балансі підприємства:

- оплата праці з нарахуваннями (ЄСВ) – 1 089,90 тис. грн;
- постачання електроенергії – 415,80 тис. грн;
- постачання теплової енергії (ЦО) – 700,10 тис. грн;
- постачання холодної води (ХВ) – 7,90 тис. грн;
- матеріальні витрати та ремонт – 550,00 тис. грн.

Витрати підприємства на вищезазначені цілі, не мають джерел відшкодування і суттєво впливають на фінансовий стан підприємства та можливість забезпечення ефективного управління, належного утримання житлового та нежитлового фондів, утримання прибудинкових територій та об'єктів благоустрою.

5. Претензійно - позовна робота.

З метою збільшення надходжень коштів за надані послуги з утримання будинків споруд та прибудинкових територій і погашення заборгованості споживачами послуг, Керуючою компанією вживаються передбачені чинним законодавством заходи спрямовані на поліпшення фінансової дисципліни споживачів та орендарів.

За період з 2021 по 2024 роки проведено претензійно-позовну роботу з орендарями, які мають заборгованість по сплаті орендної плати:

– надіслано претензій та попереджень 167 орендарям на суму 2219,51 тис. грн;

– подано до суду позовів та передано на виконання до приватних виконавців 15 орендарів 512,15 тис. грн.

Претензійно-позовна робота з споживачами

з/п	Назва заходу	за 2021 рік	за 2022 рік	за 2023 рік	за 2024 рік
1	укладено договорів реструктуризації (тис. грн)	319,7		1282,72	364,58
2	надіслано претензій та попереджень (тис. грн)	2571,81	3718,92	2859,88	7336,31
3	стягнуто в примусовому порядку (тис. грн)	6095,36	4622,88	5068,87	2799,2

Претензійно-позовна робота з орендарями

з/п	Назва заходу	за 2021 рік	за 2022 рік	за 2023 рік	за 2024 рік
1	надіслано претензій та попереджень (тис. грн)	440,3	639,39	796,32	343,5
2	стягнуто в примусовому порядку (тис. грн)	14,5	125,12	372,53	

Керуючою компанією проводиться усна інформаційно–роз’яснювальна робота з боржниками, як під час прийому так і по телефону, зокрема роз’яснюється можливість оформлення договору реструктуризації та оформлення субсидії.

Для покращення роботи щодо стягнення заборгованості Керуюча компанія співпрацює з приватними виконавцями.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об’єкт.

Керуюча компанія вбачає взаємодію з БТІ в частині надання інформації щодо власників житлових та нежитлових приміщень на безоплатній основі.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Керуюча компанія не виявляє недоліків у співпраці з КЖСЕ.

Підсумовуючи зазначене у Керуючої компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 92 028,00 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Дніпровського району м. Києва»**

1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська / дебіторська:

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	362 960,00	357 113,00	377 689,00	198 575,00
Витрати, тис. грн	358 909,00	352 116,00	374 103,00	196 627,00

Заборгованість	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Дебіторська, тис. грн	115 374,00	147 220,00	168 194,00	175 980,00
Кредиторська, тис. грн	68 963,00	76 704,00	75 098,00	88 851,00

На обслуговуванні Керуючої компанії знаходиться 1021 житловий будинок (745 – обслуговуються на праві господарського відання та 276 – на договірних умовах).

За інформацією Керуючої компанії зросли витрати, які не мають джерел покриття за 2024 рік і складають – 164 109,7 тис. грн в тому числі за електроенергію для роботи ліфтів, освітлення місць загального користування 31 033,70 тис. грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 610 нежитлових приміщень, а саме:

- 251 приміщення, які використовуються для власних потреб;
- в оренді згідно договірних відносин 223 приміщень, з них 59 приміщень займають бюджетні організації;
- 136 вільних приміщень, що можуть бути надані в оренду.

Надходження від оренди:

2021 рік – 20 160,77 тис. грн;

2022 рік – 7 110,29 тис. грн;

2023 рік – 10 173,51 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 15 273,01 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 18 193,97 тис. грн;

2022 рік – 35 417,49 тис. грн;

2023 рік – 42 598,67 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 32 990,94 тис. грн.

За цей період роботи Керуюча компанія недоотримала близько 129 201,07 тис. грн.

Інформація щодо службового житла, яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії перебуває 156 службових житлових приміщень, за період з 2021–2024 років було виключено 18 приміщень з числа службових і включено 25 приміщень до числа службових. На обслуговуванні у Керуючої компанії відсутні аварійні будинки.

3. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 115 найпростіших укриттів та 4 захисні споруди цивільного захисту.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 5 627,7 тис. грн.

Крім цього існує потреба в закупівлі електронних замків та лавочок на загальну суму 2 446,5 тис. грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та сховищ, що знаходяться на балансі підприємства:

- прибирання 3 719,7 тис. грн;
- комунальні послуги 1 908,0 тис. грн;
- електронні замки 1 170,0 тис. грн;
- лавочки – 1 276,5 тис. грн.

4. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно роз'яснювальну та претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Впродовж 2021 – 2024 років було подано до суду 278 позовів з вимогою погасити заборгованість на суму 7 324,42 тис. грн та задоволено 121 позовів та заяв на видачу судових наказів на суму 3 463,82 тис. грн.

Претензійно-позовна робота з споживачами

з/п	Назва заходу	за 2021 рік	за 2022 рік	за 2023 рік	за 2024 рік
1	укладено договорів реструктуризації (тис. грн)	843,7	271,7	726,9	576,5
2	надіслано претензій та попереджень (тис. грн)	283,2	471,1	5 715,0	249,7
3	стягнуто в примусовому порядку (тис. грн)	295,5	1 521,4	277,9	892,5

Претензійно-позовна робота з орендарями

з/п	Назва заходу	за 2021 рік	за 2022 рік	за 2023 рік	за 2024 рік
1	надіслано претензій та попереджень (тис .грн)	116,1	116,5	907,2	2 128,4
2	стягнуто в примусовому порядку (тис. грн)	283,7	604,1	238,3	211,5

Керуючою компанією проводиться усна інформаційно-роз'яснювальна робота з боржниками, як під час прийому так і по телефону, зокрема роз'яснюється можливість оформлення договору реструктуризації та оформлення субсидії.

Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби.

5. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового/нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Керуюча компанія пропонує роботи, які проводяться БТІ щодо обмірів нежитлових приміщень комунальної власності, виготовлення технічної документації на виконання рішення Київської міської ради від 16.12.2021 № 4032/4073 «Про затвердження міської цільової програми «Управління об'єктами комунальної власності територіальної громади міста Києва на 2022–2024 роки» фінансувати за рахунок бюджету м. Києва.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецекасплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення

телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Керуюча компанія не виявляє недоліків у співпраці з КЖСЕ.

Підсумовуючи зазначене у Керуючої компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 164 109,70 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Оболонського району м. Києва»**

**1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська /
дебіторська:**

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, грн	335 492 983,00	391 163 550,00	336 395 129,00	180 124 555,00
Витрати, грн	324 709 052,00	344 684 742,00	347 181 840,00	188 782 746,00

Заборгованість	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Дебіторська, грн	104 333 035,00	96 775 382,00	93 853 425,00	100 451 432,00
Кредиторська, грн	78 321 178,00	67 765 857,00	60 419 486,00	63 605 311,00

На обслуговуванні Керуючої компанії знаходиться 614 житлових будинки (609 – на утриманні та 5 – по договору управління).

За інформацією Керуючої компанії заборгованість по сплаті за електроенергію для роботи ліфтів, освітлення місць загального користування та за надання послуги за обслуговування ліфтів спеціалізованими підприємствами на 2024 складатиме – 120,1 млн грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 480 нежитлових приміщень, а саме:

- 162 приміщення, які використовуються для власних потреб;
- в оренді 309 приміщень: із них 222 приміщення, які перебувають в оренді згідно з укладеними договорами; 80 приміщень займають бюджетні організації.
- 4 приміщення по яких орендарі мають заборгованість, по них ведеться претензійно-позовна робота;
- 9 вільних приміщень, що можуть бути надані в оренду.

Надходження від оренди:

2021 рік – 8 555 102,17 грн;

2022 рік – 2 566 530,71 грн;

2023 рік – 3 303 625,81 грн;

I півріччі 2024 року – 5 233 541,02 грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 13 832,00 тис. грн;

2022 рік – 15 776,00 тис. грн;

2023 рік – 18 146,00 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 5 406 тис. грн.,

Всього – 53160,00 тис. грн.

За цей період роботи Керуюча компанія недоотримала близько 58 млн грн.

3. Інформація щодо службового житла, яке зперебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії перебуває 122 службових приміщення, за період з 2021–2024 р.р. було виключено 19 приміщень, включено – 22. В господарському віданні Керуючої компанії перебуває 15 житлових будинків, які знаходяться в непридатному для проживання стані.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 103 найпростіших укриття та 5 захисних споруд цивільного захисту, 1 сховище в процесі передачі на баланс.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 6 410,00 тис. грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та сховищ, що перебувають на балансі підприємства:

- комунальні послуги (електропостачання, водопостачання) – 1 296 тис. грн;
- обслуговування автоматичних замків – 788 тис. грн;
- прибирання та технічне обслуговування сховищ – 2 998 тис. грн;
- установка обладнання для охорони – 721 тис. грн;
- абонплата за охорону – 493 тис. грн;
- технічне обслуговування вентиляційних каналів – 114,0 тис. грн.

5. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно роз'яснювальну та претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Впродовж 2022 – 2024 років було направлено претензій з вимогою погасити заборгованість у кількості 15 513 штук на суму 41 138 тис. грн, подано до суду 141 позов та заяв на видачу судових наказів на суму 1 377 тис. грн.

Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради

(Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Відповідно до акта відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж Керуючій компанії в середньому поступає тільки 25 % коштів в співвідношенні до отриманих КЖСЕ від провайдерів за розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках.

Керуюча компанія систематично виявляє недоліки прокладених телекомунікаційних мереж, надсилає їх КЖСЕ для усунення, однак останніми не вживається ніяких дій. Тобто, в такому разі необхідно постійно виконувати незаплановані роботи з поточного ремонту (латати діри в покрівлях, віконних рамах тощо), що в свою чергу збільшує витрати на фінансування поточних ремонтів.

Підсумовуючи зазначене вище у Керуючої компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 103 058,70 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Печерського району м. Києва»**

1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська / дебіторська:

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	167 456,00	164 962,00	184 662,00	94 911,00
Витрати, тис. грн	166 562,00	164 054,00	183 754,00	96 618,00

Заборгованість	<i>на 01.01.2021</i>	<i>на 01.01.2022</i>	<i>на 01.01.2023</i>	<i>на 01.07.2024</i>
Дебіторська, тис. грн	46 631,00	52 533,00	70 224,00	85 429,00
Кредиторська, тис. грн	34 602,00	43 345,00	45 911,00	56 926,00

На обслуговуванні Керуючої компанії знаходиться 678 житлових будинки (665 – на утриманні та 13 – по договору управління).

Печерський район – це центральна історична частина міста Києва.

Особливістю Печерського району, у порівнянні з іншими районами міста, є велика кількість будинків пам'яток архітектури, побудованих протягом минулого століття. Забудова щільна та, в основному до дев'яти поверхів (близько 44% з яких п'ятиповерхові будинки), 84,9% будинків збудовано в період до 1970 року.

Застарілий житловий фонд потребує модернізації, аварійні елементи на фасадах таких будинків загрожують падінням та травмуванням мешканців, знос інженерних систем багатоквартирних будинків досягає 80%.

Відповідно, утримання таких споруд потребує більшого вкладання коштів, ніж новобудови.

За інформацією Керуючої компанії заборгованість по сплаті за електроенергію для роботи ліфтів, освітлення місць загального користування та за надання послуги за обслуговування ліфтів спеціалізованими підприємствами станом на 01.10.2024 складає – 26 877 тис. грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

На балансі Керуючої компанії перебуває 602 нежитлових приміщення, а саме:

– 202 приміщення, які використовуються для власних потреб підприємства (в тому числі найпростіші укриття – 43, сховища ЦО – 6, приміщення «самозахоплені» невідомими особами – 13 без урахування гаражів та сміттєзбірників);

– 90 вільні приміщення, що можуть бути надані в оренду;

– 310 приміщень, які перебувають в орендному користуванні.

Надходження від оренди:

2021 рік – 12 733,48 тис. грн;

2022 рік – 3 569,69 тис. грн;

2023 рік – 5 627,66 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 10 260,19 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 15042,2 тис. грн;

2022 рік – 35421,8 тис. грн;

2023 рік – 40584,1 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 11659,2 тис. грн,

За період з 12.03.2020 року по 01.09.2024 року підприємство недоотримало від оренди коштів на суму 117, 9 млн грн., в тому числі з 2022 року по серпень 2024 року – 91, 8 млн грн.

Крім того, за послугу з оренди майна територіальної громади міста Києва:

– надано 304 вимоги про сплату заборгованості (претензія) на суму 3 529,46 тис. грн;

– подано 24 заяви до суду про видачу судового наказу та позовних заяв на суму 2 528,50 тис. грн;

– стягнуто борг за рішенням суду із 7 орендарів на суму 624,08 тис. грн.

3. Інформація щодо службового житла (аварійного), яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії перебуває 101 службових приміщення, за період з 2021–2024 роки було виключено 34 приміщення з числа службових. Аварійні будинки відсутні.

На території Печерського району міста Києва розташовано 140 житлових будинків, віднесених до об'єктів культурної спадщини. Обумовлені будинки, у більшій своїй частині, розташовані в центральній частині міста Києва: вулиці Хрещатик, Городецького, Грушевського, Лютеранська, Шовковична, Шота Руставелі, Липська, побудовані переважно до 1917 року та періоду післявоєнних років, мають складну архітектурну форму виступаючих елементів. Всі будинки потребують капітального ремонту.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 43 найпростіших укриття та 6 захисних споруд цивільного захисту.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складатиме – 10, 1 млн грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та сховищ, що знаходяться на балансі підприємства:

- комунальні послуги (електропостачання, водопостачання) – 6,2 млн грн;
- аварійне та технічне обслуговування – 2,6 млн грн;
- витрати на утримання в належному санітарному стані (заробітна плата, матеріальні витрати, охорона) – 1,3 млн грн.

5. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно роз'яснювальну та претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Впродовж 2021 – 2024 років було направлено претензій з вимогою погасити заборгованість у кількості 28648 на суму 170 378,91 тис. грн, подано до суду 747 позовів та заяв на видачу судових наказів на суму 15 369,99 тис. грн, стягнуто за рішенням суду зі 160 осіб на суму 1 943,71 тис. грн.

Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби.

Крім того, велася претензійно-позовна робота щодо стягнення з Керуючої компанії кредиторської заборгованості, а саме:

- подано до суду 16 позовних заяв на суму 7 405,42 тис. грн;
- стягнень за рішенням суду 5 на суму 694,88 тис. грн.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Проведення досудової, судової роботи проводиться підприємством самостійно.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового/нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Крім того, станом на сьогодні передана технічна документація зберігається в житлово-експлуатаційних дільницях, що підпорядковані Керуючій компанії. За їх інформацією відсутні технічні паспорти на 115 житлових будинків.

Орієнтовна вартість проведення технічної інвентаризації із виготовленням технічного паспорту на один багатоквартирний будинок становитиме від

13,0 тис. грн, а орієнтовна вартість виготовлення технічного паспорту за наявними матеріалами технічної інвентаризації (виготовлення копій) на один багатоквартирний будинок становитиме від 1,0 тис. грн.

Діюча вартість послуг з утримання будинків та прибудинкових територій не враховує такі витрати.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Відповідно до акта відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж Керуючій компанії в середньому поступає тільки 25 % коштів в співвідношенні до отриманих КЖСЕ від провайдерів за розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках. У Керуючій компанії відсутні претензії до КЖСЕ.

Підсумовуючи зазначене у Керуючій компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 92 млн грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Подільського району м. Києва»**

**1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська /
дебіторська:**

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	213 453,00	186 002,00	219 748,00	121 039,00
Витрати, тис. грн	208 504,00	189 918,00	239 867,00	115 633,00

Заборгованість	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Дебіторська, тис. грн	67 932,00	54 417,00	64 881,00	66 895,00
Кредиторська, тис. грн	36 674,00	31 092,00	30 347,00	27 497,00

На обслуговуванні Керуючої компанії перебуває 731 житловий будинок (709 – на утриманні та 22 – по договору управління).

За інформацією Керуючої компанії заборгованість по сплаті за електроенергію для роботи ліфтів, освітлення місць загального користування та за надання послуги за обслуговування ліфтів спеціалізованими підприємствами складатиме на 2024 рік – 13 540, 00 тис. грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 197 нежитлових приміщень, а саме:

- 56 приміщень, які використовуються для власних потреб;
- в оренді 192 приміщення, з них: 192 приміщення, які перебувають в оренді згідно з укладеними договорами та 77 приміщень займають бюджетні організації;
- 32 вільних приміщень, що можуть бути надані в оренду.

Надходження від оренди у:

2021 році – 6 585,64 тис. грн;

2022 році – 2 557,39 тис. грн;

2023 році – 4 825,99 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 5 792,84 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 6585,64 тис. грн;

2022 рік – 11709,5 тис. грн;

2023 рік – 14583,0 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 5873,0 тис. грн.

Всього – 38751,1 тис. грн.

За цей період роботи Керуюча компанія недоотримала близько 32 165,5 тис. грн.

3. Інформація щодо службового житла, яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

До числа службових жилих приміщень Керуючої компанії включено 23 приміщення. Всього за період 2015 – 2024 років до числа службових жилих приміщень Керуючої компанії було включено 54 приміщення, з них 31 виключено з числа службових.

На обслуговуванні у Керуючої компанії перебуває 48 житлових будинки, які визнані непридатними для проживання, з них 16 відселено та 16 підлягає передачі в оренду.

3.1. Інформація щодо житлових будинків № 1 та № 3-А на вул. Набережно-Луговій.

Житловий будинок № 1 на вул. Набережно-Луговій, п'ятиповерховий, цегляний, 1962 року забудови. Обстеження технічного стану житлового будинку № 1 на вул. Набережно-Луговій проводилось у 2016 році.

КП «Київжитлоспецексплуатація», згідно з актом основні несучі та огорожувальні конструкції будинку знаходяться в задовільному технічному стані, цегляне мурування простінків сходової клітки першого під'їзду та цегляне мурування повздовжньої стіни головного фасаду, у межах другого під'їзду, в непридатному для нормальної експлуатації технічному стані.

Відповідно до витягу з Інформаційно-комунікаційної системи «Реєстр територіальної громади м. Києва» про зареєстрованих осіб, у зазначеному житловому будинку зареєстровано 20 осіб.

Житловий будинок № 3 А на вул. Набережно-Луговій, п'ятиповерховий, цегляний, 1963 року забудови. Обстеження технічного стану житлового будинку № 3-А на вул. Набережно-Луговій проводилось у 2017 році ПП «Бюро послуг та консультацій», відповідно до звіту основні несучі та огорожувальні конструкції будинку перебуває в задовільному технічному стані, придатний до нормальної експлуатації.

Відповідно до витягу з Інформаційно-комунікаційної системи «Реєстр територіальної громади м. Києва» про зареєстрованих осіб, у зазначеному житловому будинку зареєстровано 86 осіб.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 29 найпростіших укриттів та 6 захисних споруд цивільного захисту (одна споруда потребує проведення капітального ремонту, не готова до використання).

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 9739,18 тис. грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та сховищ, що перебувають на балансі підприємства:

- комунальні послуги (електропостачання, водопостачання, теплопостачання) – 615,07 тис. грн;
- заробітна плата – 4 167,28 тис. грн;
- матеріали, інвентар, спецодяг – 565,206 тис. грн;
- загальновиробничі витрати – 3028,8 тис. грн;
- адміністративні витрати – 1362,83 тис. грн.

5. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно роз'яснювальну та претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Впродовж 2021 – 2024 років було подано до суду 94 позови з вимогою погасити заборгованість, сума погашення становить 2 788 тис. грн та 149 претензій боржникам.

Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового/нежитлового приміщення (особа до якої подається позов). Бажаним напрямком співпраці з Комунальним підприємством Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» є отримання від вказаного підприємства, відповідно до запитів комунального підприємства, наявної інформації, що підтверджує факти набуття, зміни або припинення речових прав

на нерухоме майно у багатоквартирних будинках, які виникли та були зареєстровані до 01 січня 2013 року.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Керуюча компанія не виявляє недоліків у співпраці з КЖСЕ.

Підсумовуючи зазначене у Керуючій компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 111 605,55 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці) та 9739,18 тис. грн на утримання захисних споруд цивільного захисту.

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Святошинського району м. Києва»**

1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська / дебіторська:

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	340 831,35	382 757,58	335 230,18	173 374,36
Витрати, тис. грн	329 344,03	352 828,53	370 886,56	178 682,44

Заборгованість	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Дебіторська, тис. грн	58 280	72 797	116 144	136 897
Кредиторська, тис. грн	50 174	71 464	77 344	89 096

На обслуговуванні Керуючої компанії перебуває 717 житлових будинків (713 на утриманні та 4 по договору управління).

За інформацією Керуючої компанії заборгованість по сплаті за електроенергію для роботи ліфтів та освітлення місць загального користування за 2024 рік складатиме 16 млн. грн, за надання послуги за обслуговування ліфтів – 11 млн грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 269 нежитлових приміщень, а саме:

- 39 приміщення, які використовуються для власних потреб;
- 202 приміщення, які перебувають в оренді згідно з укладеними договорами, з них 44 приміщень займають бюджетні організації;
- 8 орендарів мають заборгованість, по них ведеться претензійно-позовна робота;
- 28 вільних приміщень, що можуть бути надані в оренду.

Надходження від оренди:

2021 році – 6 221,20 тис. грн;

2022 році – 2 149,90 тис. грн;

2023 році – 4 346,14 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 3 771,37 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 6 649,1 тис. грн;

2022 рік – 12 259,1 тис. грн;

2023 рік – 11 811,6 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 4 434,3 тис. грн.

За цей період роботи Керуюча компанія недоотримала близько 35 154,1 тис. грн.

3. Інформація щодо службового житла, яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії перебуває 202 службових приміщення, за період з 2021–2024 років було виключено 35 приміщень, включено – 9. В господарському віданні Керуючої компанії перебуває 3 житлових будинків, які перебувають в непридатному для проживання стані.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 78 найпростіших укриттів та 2 захисні споруди цивільного захисту.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 7 354,50 тис. грн (з ПДВ).

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та сховищ, що перебувають на балансі підприємства:

- заробітна плата – 3958,70 тис. грн;
- комунальні послуги (електроенергія, водопостачання) – 1235,70 тис. грн;
- матеріали, інвентар, спецодяг – 200,00 тис. грн;
- охорона об'єктів – 624,00 тис. грн.

5. Претензійно - позовна робота.

У період з 01.01.2021 по 31.12.2021 було подано 10 позовів по стягненню заборгованості за надані підприємством послуги з обслуговування будинків і споруд та прибудинкових територій та стягнення заборгованості за орендну плату. За вказаний період на користь Керуючої компанії по стягненню заборгованості за надані послуги було прийнято 7 судових рішень. Загальна сума стягнень за вказаний період на користь Керуючої компанії – 70 798,59 грн. За вказаний період 3 прийнятих рішень не на користь Керуючої компанії. Загальна сума стягнень з Керуючої компанії на виконання рішень суду за вказаний період – 167 828,01 грн.

У період з 01.01.2022 по 31.12.2022 було подано 5 позовів по стягненню заборгованості за надані Керуючою компанією послуги з обслуговування будинків і споруд та прибудинкових територій та стягнення заборгованості за орендну плату. За вказаний період на користь Керуючої компанії по стягненню заборгованості за надані послуги було прийнято 3 судових рішень. Загальна сума стягнень за вказаний період на користь Керуючої компанії – 90 985,19 грн. За вказаний період 1 прийняте рішення не на користь Керуючої

компанії. Загальна сума стягнень з Керуючої компанії на виконання рішень суду за вказаний період – 309 582,15 грн.

У період з 01.01.2023 по 31.12.2023 було подано 24 позови по стягненню заборгованості за надані Керуючою компанією послуги з обслуговування будинків і споруд та прибудинкових територій та стягнення заборгованості за орендну плату. За вказаний період на користь Керуючої компанії по стягненню заборгованості за надані послуги було прийнято 18 судових рішень. Загальна сума стягнень за вказаний період на користь Керуючої компанії – 404 855,79 грн. За вказаний період 1 прийняте рішення не на користь Керуючої компанії. Загальна сума стягнення з Керуючої компанії на виконання рішень суду за вказаний період – 352 769,85 грн.

У період з 01.01.2024 по 11.10.2024 було подано 6 позовів по стягненню заборгованості за надані Керуючою компанією послуги з обслуговування будинків і споруд та прибудинкових територій та стягнення заборгованості за орендну плату. За вказаний період на користь Керуючої компанії по стягненню заборгованості за надані послуги було прийнято 4 судових рішень. Загальна сума стягнень за вказаний період на користь Керуючої компанії – 208 243,50 грн. За вказаний період 2 прийняті рішення не на користь Керуючої компанії. Загальна сума стягнення з Керуючої компанії на виконання рішень суду за вказаний період – 92 122,50 грн.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Зауваження та пропозиції щодо напрямків взаємодії з Комунальним підприємством «Київське міське бюро технічної інвентаризації» у Керуючої компанії у рамках діючого законодавства відсутні.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та

нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Відповідно до акта відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж Керуючій компанії в середньому поступає тільки 25 % коштів в співвідношенні до отриманих КЖСЕ від провайдерів за розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках.

Недоліком в роботі з КЖСЕ є низький контроль за проведенням робіт з усунення виявлених зауваження в роботі інтернет-провайдерів (акти складаються спільно з керуючою компанією та представниками КЖСЕ), що призводить до повторних скарг мешканців будинків.

Підсумовуючи зазначене вище у Керуючій компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 113 251,00 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Солом'янського району м. Києва»**

1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська / дебіторська:

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	272 203,60	303 077,00	275 703,00	147 666,98
Витрати, тис. грн	314443,20	326 008,77	332 918,52	169 231,79

Заборгованість	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Дебіторська, тис. грн	63 951,00	62 002,00	71 475,00	80 600,00
Кредиторська, тис. грн	37 667,00	36 595,00	34 742,00	36 545,00

На обслуговуванні Керуючої компанії знаходиться 1153 житлових будинки (1114 – на утриманні та 39 – по договору управління),

За інформацією Керуючої компанії заборгованість по сплаті за електроенергію та обслуговування ліфтового господарства станом на 01.10.2024 складає – 4579,0 тис. грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 417 нежитлових приміщень, а саме:

- 56 приміщень, які використовуються для власних потреб;
- в оренді 315 приміщень, з них: 211 приміщення, які знаходяться в оренді згідно з укладеними договорами та 104 приміщення займають бюджетні організації;
- 14 приміщення по яких орендарі мають заборгованість, по них ведеться претензійно-позовна робота;
- 46 вільних приміщень, що можуть бути надані в оренду.

Надходження від оренди:

2021 рік – 14 419,97 тис. грн;

2022 рік – 5 089,24 тис. грн;

2023 рік – 5 867,30 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 10 657,15 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 14153 тис. грн;

2022 рік – 31 200,00 тис. грн;

2023 рік – 35 694,00 тис. грн;

I півріччя 2024 року – 11 822,00 тис. грн.

За цей період роботи Керуюча компанія недоотримала близько 92869,00 тис. грн.

3. Інформація щодо службового житла, яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На балансі Керуючої компанії перебуває 185 службових житлових приміщень, за період з 2021 – 2024 роках було виключено 25 приміщень з числа службових і включено 12 приміщень до числа службових. На обслуговуванні у Керуючої компанії відсутні аварійні будинки.

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На утриманні Керуючої компанії перебуває 151 найпростіше укриття.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 2 100,00 тис. грн.

Розрахунок орієнтовної вартості утримання найпростіших укриттів та сховищ, що знаходяться на балансі підприємства:

- комунальні послуги – 636,00 тис. грн;
- прибирання приміщень – 785,60 тис. грн;
- технічне обслуговування систем забезпечення та охорони – 678,40 тис. грн.

5. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно роз'яснювальну та претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Впродовж 2021 – 2024 років було направлено 250 претензій з вимогою погасити заборгованість на суму 3109,3 тис. грн, подано до суду 141 позов та заяв на видачу судових наказів на суму 1 377 тис. грн.

Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 № 1244 «Про єдину міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією

передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Керуюча компанія пропонує розглянути питання взаємодії з БТІ в частині надання інформації щодо власників житлових та нежитлових приміщень на безоплатній основі.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Відповідно до акта відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж Керуючій компанії в середньому поступає тільки 25 % коштів в співвідношенні до отриманих КЖСЕ від провайдерів за розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках.

Керуюча компанія систематично виявляє недоліки прокладених телекомунікаційних мереж, надсилає їх КЖСЕ для усунення, однак останніми не вживається ніяких дій. Тобто, в такому разі необхідно постійно виконувати незаплановані роботи з поточного ремонту (латати діри в покрівлі, віконних рамах тощо), що в свою чергу збільшує витрати на фінансування поточних ремонтів.

Підсумовуючи зазначене у Керуючій компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 100 532,00 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду
Шевченківського району м. Києва»**

1. Надходження та видатки, заборгованість кредиторська / дебіторська:

	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>I півріччя 2024</i>
Надходження, тис. грн	307 460,00	337 715,00	311 503,00	156 179,00
Витрати, тис. грн	295 336,00	319 205,00	329 321,00	163 702,00

Заборгованість ^{9,30}	<i>2021 рік</i>	<i>2022 рік</i>	<i>2023 рік</i>	<i>на 01.07.2024</i>
Дебіторська, тис. грн	123 582,00	132 755,00	136 649,00	144 684,00
Кредиторська, тис. грн	116 154,00	77 964,00	93 138,00	94 227,00

На обслуговуванні Керуючої компанії знаходиться 1427 житлових будинки (1423 – на утриманні та 4 – по договору на управління).

За інформацією Керуючої компанії заборгованість по сплаті за електроенергію для роботи ліфтів, освітлення місць загального користування в житлових будинках за 2024 рік орієнтовно складатиме – 35 012,0 тис. грн.

2. Надходження за орендну плату нежитлових приміщень.

За Керуючою компанією закріплено на праві господарського відання 401 нежитлове приміщення, а саме:

- 54 приміщення, які використовуються для власних потреб;
- в оренді 236 приміщень, які знаходяться в оренді згідно з укладеними договорами; із них: 47 приміщень, які займають бюджетні організації.
- 38 приміщень, по яких орендарі мають заборгованість.
- 95 вільних приміщень, що можуть бути надані в оренду.
- 16 приміщень вкрадено.

Надходження від оренди:

2021 рік – 11 943,2 тис. грн;

2022 рік – 6 024,5 тис. грн;

2023 рік – 10 721,0 тис. грн;

I півріччі 2024 року – 8 723,5 тис. грн.

У зв'язку з прийняттям Київської міською радою низки рішень стосовно звільнення від орендної плати та/або надання знижки на оренду комунального майна в розмірі 50% від встановленої договорами суми, обсяг недоотриманих коштів за передачу в оренду комунального майна становить:

2021 рік – 12 091,5 тис. грн;

2022 рік – 21 175,2 тис. грн;

2023 рік – 17 564,3 тис. грн;

I півріччя 2024 року 9 732,6 тис. грн.

За період з 2021 року по I півріччя 2024 року Керуюча компанія недоотримала близько 60 563,6 тис. грн.

3. Інформація щодо службового житла (аварійного), яке перебуває в управлінні Керуючої компанії.

На праві господарського відання у Керуючої компанії закріплено 29 службових квартир. Всі квартири використовуються за призначенням.

На балансі Керуючої компанії перебуває 21 житловий будинок, який має статус непридатного для проживання (ветхі) і аварійні (підстава – розпорядчий документ КМДА).

4. Потреби у фінансуванні для експлуатації та обслуговування захисних споруд цивільного захисту та найпростіших укриттів.

На обслуговуванні Керуючої компанії перебуває 75 найпростіших укриттів та 6 захисних споруд цивільного захисту.

Потреба в коштах на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіші укриття та сховища) на рік складає 12860,4 тис. грн.

Розрахунок потреби в коштах на утримання та обслуговування найпростіших укриттів та захисних споруд:

- матеріальні витрати (придбання вогнегасників, аптечок, води, шанцевих інструментів, стільців) тощо – 6811,4 тис. грн;
- витрати на прибирання приміщень – 2380,0 тис. грн;
- витрати на послуги з цілодобового спостереження систем охоронної сигналізації, що встановленні на об'єктах – укриттях – 189,0 тис. грн;
- встановлення автоматизованої системи відкриття / закриття дверей в найпростіших укриттях – 3480,0 тис. грн.

5. Претензійно - позовна робота.

Керуюча компанія веде постійно роз'яснювальну та претензійно-позовну роботу з власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Впродовж 2021– 2024 років було підготовлено 16340 претензій на загальну суму 151 360 тис. грн та подано до суду 178 позовів та заяв на видачу судових наказів на суму 9 878 тис. грн. Судом видано 106 позитивних рішень на суму 5 882,4 тис. грн.

Всі виконавчі документи по рішеннях та наказах подано до органів Державної виконавчої служби.

6. Аналіз співпраці Керуючої компанії з комунальними підприємствами міста.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.12.2016 №1244 «Про єдину

міську службу для комплексного обслуговування споживачів житлово-комунальних послуг за принципом «єдиного вікна» на базі Комунального концерну «Центр комунального сервісу» (далі – ЦКС), Керуючою компанією передано ЦКС всю інформативну базу споживачів з даними власників багатоквартирних будинків.

Для ведення позовної роботи необхідно мати інформацію про власника житлового / нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), та яка за заявою Керуючої компанії коштує для підприємства 500 грн за 1 об'єкт.

Керуюча компанія наголосила, що у разі передачі бази даних нарахувань та оплати вона в змозі самостійно здійснювати супроводження програмного комплексу по нарахуванню коштів за послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, що дозволить зменшити витрати підприємства та дасть певну економію коштів.

Крім того, Керуюча компанія запропонувала щодо бажаних напрямків взаємодії з комунальним підприємством Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – БТІ), щоб БТІ надавало довідки про власників квартир та нежитлових приміщень у кількості 1000 штук на рік.

Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецекексплуатація» (далі – КЖСЕ) покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КЖСЕ.

Відповідно до акта відшкодування витрат утримання місць розміщення телекомунікаційних мереж Керуючій компанії в середньому поступає тільки 25 % коштів в співвідношенні до отриманих КЖСЕ від провайдерів за розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках.

У Керуючої компанії претензії стосовно відшкодування витрат за розміщення телекомунікаційних мереж до КЖСЕ відсутні.

Підсумовуючи зазначене, у Керуючої компанії виникла потреба в додатковому фінансуванні на суму 121 057,4 тис. грн (витрати підприємства, що не мають джерел покриття у 2024 році – збільшення витрат на електроенергію, збільшення витрат на оплату праці).

ПОПЕРЕДНІ ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ТИМЧАСОВОЇ КОНТРОЛЬНОЇ КОМІСІЇ

1. З початку впровадження житлово-комунальної реформи переважна більшість співвласників багатоквартирних будинків не взяла на себе відповідальності за утримання спільного майна багатоквартирних будинків і на даний час розв'язання цього питання супроводжується необхідністю взаємодії із органами місцевого самоврядування.

Так, станом на 01.01.2024 року у м. Києві з 12019 багатоквартирних будинків міста співвласниками прийнято рішення щодо форми управління ними, а саме: ОСББ – 1081, ЖБК – 871, Управителі – 404. Співвласники решти 9663 багатоквартирних житлових будинків (з них 7860 – будинки, які передано до сфери управління районних в місті Києві державних адміністрації та перебувають на обслуговуванні комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва) не активізувалися навколо питання обрання форми управління своїм майном.

Це у свою чергу може призвести до припинення надання населенню міста в межах чинного законодавства послуг з утримання багатоквартирних будинків, коли співвласники не приймуть рішення про форму управління будинком, а теперішні виконавці послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку не матимуть законодавчих підстав для їх надання.

2. Згідно з положеннями Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон) житловою послугою є послуга з управління багатоквартирним будинком, ціна (тариф) на яку не може встановлюватися органами місцевого самоврядування.

Відповідно, на цей час комунальні підприємства – керуючі компанії з обслуговування житлового фонду м. Києва (далі – Керуючі компанії), керуючись п. 3¹ Перехідних положень Закону, надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій згідно з договорами про надання послуг, укладеними до введення в дію норм Закону, тобто за тарифом встановленим станом на 01.07.2017 року.

Для забезпечення фінансової стійкості Керуючим компаніям у 2021–2023 роках з бюджету міста Києва були виділені кошти в сумі 600 000,00 тис. грн, які були використані на придбання техніки, сплату податків та обов'язкових платежів, виплату заробітної плати і відрахувань на соціальні заходи тощо, що дало можливість надавати послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій належної якості та відповідної періодичності.

Керуючі компанії звернулися з проханням про надання фінансової підтримки за рахунок коштів бюджету міста Києва у 2024 році.

Департаментом фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент фінансів)

листом від 15.04.2024 року № 054-2-2-10/876 проаналізував ефективність фінансово - господарської діяльності Керуючих компаній і вказав на недоцільність збільшення статутних капіталів Керуючих компаній, оскільки оборотний капітал повинен бути повністю відтворений відразу ж після завершення виробничого циклу шляхом реалізації виробленої продукції, а визначення економічно обгрунтованого мінімуму фінансових ресурсів, потрібних підприємству для забезпечення його нормальної (безперебійної) роботи, відбувається в процесі нормування оборотних засобів.

Однак, протягом 2017 – 2024 років відбулися законодавчі зміни в оплаті праці (зросла мінімальна заробітна плата та прожитковий мінімум), виросла вартість матеріалів, запчастин, інструменту, спецодягу, пального, виросли ціни на комунальні послуги для власних потреб ЖЕД, електроенергія для роботи ліфтів та освітлення місць загального користування в будинках.

Але тариф за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій залишається незмінним з 01 липня 2017 року, що свою чергу приводить до збільшення заборгованості Керуючих компаній з початком опалювального сезону по сплаті КП «Київтеплоенерго» за приміщення, які не використовуються і не здані в оренду та за надання послуг з обслуговування ліфтового господарства і диспетчеризації.

Тому з цих об'єктивних причин Керуючі компанії не мають достатніх коштів для надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій належної якості та відповідної періодичності.

У ситуації, що склалася, Керуючі компанії не можуть самостійно змінити вартість послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій чи обрати інший вид діяльності.

При цьому слід зазначити, що засновником і власником Керуючих компаній є територіальна громада міста Києва, від імені якої виступає Київська міська рада, яка має повноваження для створення умов належного функціонування Керуючих компаній.

Крім того, Керуючі компанії у своїй діяльності зобов'язані дотримуватись законодавчих гарантій в оплаті праці. Відповідно до закону України від 09.11.2023 № 3460-ІХ «Про Державний бюджет України на 2024 рік» прожитковий мінімум для працездатних осіб у 2024 році становить 3 028 грн, а мінімальна заробітна плата – 7 100 грн з 01.01.2024 року та 8 000 грн з 01.04.2024 року. У діючій вартості послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій враховано прожитковий мінімум для працездатних осіб 1 684 грн та мінімальну заробітну плату – 3 200 грн. Тобто, витрати на оплату праці (зарплата та нарахування) на 2024 рік у порівнянні з витратами на оплату праці (зарплата та нарахування), які були враховані в тарифах 2017 року, зростають на 39584,0 тис. грн та не мають джерела покриття.

Керуючі компанії неодноразово здійснювали заходи щодо оптимізації витрат з метою економії фонду оплати праці. Однак, дотримання законодавчих гарантій в оплаті праці повністю вичерпало всі фінансові резерви.

Керуючі компанії ведуть постійно претензійно-позовну роботу з

власниками і наймачами житлових квартир та з власниками і орендарями нежитлових приміщень по стягненню заборгованості за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Проведена претензійно-позовна робота не дає можливості значно покращити фінансовий стан підприємств.

Слід зазначити, що у період COVID – 19 протягом 2020 – 2021 років орендарям нежитлових приміщень надавалися пільги та знижки по нарахуванню орендної плати та протягом 2022 – 2024 років пільги та знижки на час дії воєнного стану внаслідок агресії російської федерації.

Таким чином, за наявною інформацією за період з 2020 – по I півріччя 2024 року Керуючі компанії недоотримували кошти від орендної плати, що погіршило їх фінансовий стан.

Також, суттєвим фактором, що також впливає та в подальшому буде впливати на фінансовий стан Керуючих компаній, є збільшення тарифів на електричну енергію для роботи ліфтів та освітлення місць загального користування в будинках з 1,68 грн за кВт до 2,64 грн за кВт з 01.06.2023 року та з 2,64 грн за кВт до 4,32 грн за кВт з 01.06.2024 року. Тобто, на даний час витрати на електричну енергію для роботи ліфтів та освітлення місць загального користування в будинках збільшено в 2,57 рази в порівнянні з витратами на електроенергію, що були закладені в тарифи плати за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Ці витрати теж не мають джерела покриття.

Крім того, протягом 2017 – 2024 років значно зросли витрати на паливо, сировину, матеріали, спецодяг, тому Керуючі компанії суттєво відчують недостатність необхідних обігових коштів.

Враховуючи зазначене, для забезпечення життєдіяльності Керуючих компаній та збереження трудового колективу, уникнення заборгованості з виплати заробітної плати і податків, надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій належної якості, недопущення зростання кредиторської заборгованості за отримані послуги та виконані роботи, забезпечення підготовки до опалювального сезону, придбання необхідних матеріалів та сировини Керуючі компанії потребують фінансової підтримки за рахунок бюджетних коштів шляхом збільшення статутного капіталу підприємства.

3. Відповідно до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» на комунальне підприємство «Київжитлоспецексплуатація» покладено обов'язки укладання договорів на розміщення телекомунікаційних мереж у житлових та нежитлових будівлях комунальної власності. Плата за розміщення телекомунікаційних мереж щомісячно перераховується суб'єктами господарювання згідно з умовами договору на поточний рахунок КП «Київжитлоспецексплуатація».

Сума отриманих платежів, зменшена на суму податків, зборів (обов'язкових платежів), визначених законодавством, розподіляється таким чином:

– 50% на формування цільового фонду КП «Київжитлоспецексплуатація», кошти якого використовуються згідно з кошторисом на фінансування робіт, пов'язаних з утриманням житлового та нежитлового фонду;

– 25% підприємствам, установам, організаціям комунальної власності територіальних громад районів (КП «Керуючим компаніям з обслуговування житлового фонду районів»);

– 25% залишаються у розпорядженні КП «Київжитлоспецексплуатація» і використовуються для здійснення статутної діяльності.

Керуючі компанії систематично виявляють недоліки прокладених телекомунікаційних мереж, надсилають їх КЖСЕ для усунення, однак останнім не вживається ніяких дій. Тобто, Керуючим компаніям необхідно постійно виконувати незаплановані роботи з поточного ремонту (латати діри в покрівлях, віконних рамах тощо), що в свою чергу збільшує витрати на фінансування поточних ремонтів.

Недоліком в роботі з КЖСЕ є низький контроль за проведенням робіт з усунення виявлених зауважень в роботі інтернет-провайдерів (акти складаються спільно з керуючою компанією та представниками КЖСЕ), що призводить до повторних скарг мешканців будинків.

В свою чергу, рішення Київської міської ради від 12.03.2020 № 236/8406 «Про встановлення плати за доступ до елементів інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, енергетики, кабельної каналізації, електрозв'язку, будинкової розподільної мережі комунальної власності територіальної громади міста Києва» дає змогу Керуючим компаніям укладати договори з провайдерами для розміщення телекомунікаційних мереж в житлових будинках, які знаходяться у них на обслуговуванні.

4. Для ведення позовної роботи Керуючим компаніям необхідно мати інформацію про власника житлового/нежитлового приміщення (особа до якої подається позов), яку зокрема необхідно отримати у комунальному підприємстві Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» та яка за заявою Керуючих компаній коштує для них 500 грн за 1 об'єкт.

Для зменшення навантаження по витратах Керуючих компаній для отримання інформації про власників квартир, квартири яких не внесені в Державний реєстр нерухомості від КП «Київське міське бюро технічної інвентаризації» для ведення Керуючими компаніями претензійно-позовної роботи з боржниками, а також для формування переліку власників при можливому проведенні конкурсу на визначення управителя багатоквартирних будинків доцільно надавати таку інформацію на безоплатній основі.

5. За результатами роботи Тимчасової контрольної комісії, Департаментом будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) було підготовлено проект рішення Київської міської ради «Про деякі питання забезпечення у місті Києві службовими жилими приміщеннями» (реєстраційний

номер від 25.07.2024 № 08/231-1055/ПР) задля удосконалення механізму забезпечення службовими жилими приміщеннями громадян, які мають право на його отримання.

Після прийняття цього проєкту рішення буде врегульований механізм формування фонду службового житла та контролю за його використанням районними в місті Києві державними адміністраціями, підприємствами, установами та організаціями. Також, це сприятиме ефективному використанню майна територіальної громади міста Києва та забезпеченню реалізації вимог законодавства щодо забезпечення окремих категорій громадян службовим житлом.

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Доручити виконавчому органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) здійснити з 01.01.2025 року організаційні заходи щодо проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків, у яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком на території міста Києва в установленому порядку.

2. Рекомендувати Київській міській раді підтримати проєкт рішення «Про збільшення розміру статутних капіталів комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва» (реєстраційний номер від 22.05.2024 № 08/231-684/ПР).

3. Доручити Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) при коригуванні бюджету м. Києва на 2024 рік або при формуванні бюджету м. Києва на 2025 рік передбачити кошти для збільшення розміру статутних капіталів комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва.

4. Доручити Департаменту фінансів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) при формуванні бюджету м. Києва на 2025 рік та ПЕСР на 2024–2026 рік передбачити головним розпорядникам коштів – районним в місті Києві державним адміністраціям фінансування на утримання та обслуговування об'єктів цивільного захисту (найпростіших укриттів та сховищ) відповідно до поданих бюджетних запитів.

5. Доручити Подільській районній в місті Києві державній адміністрації підготувати розпорядчий документ стосовно придатності для проживання у житлових будинках № 1 та № 3-А на вул. Набережно-Луговій у Подільському районі м. Києва, враховуючи, що станом на сьогодні ці будинки мають статус аварійних (непридатних для проживання).

6. Рекомендувати Київській міській раді та виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) вжити належних заходів по врегулюванню питань співпраці комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва з комунальним підприємством «Київжитлоспецексплуатація», комунальним концерном «Центр комунального сервісу» та комунальним підприємством Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» задля зменшення фінансового навантаження на Керуючі компанії.

7. Рекомендувати Київській міській раді внести зміни до рішення Київської міської ради від 14.07.2011 № 378/5765 «Про питання впорядкування діяльності суб'єктів господарювання в галузі зв'язку та інформаційних технологій» в частині розподілу суми отриманих платежів, зменшену на суму податків, зборів (обов'язкових платежів), визначених законодавством, таким чином:

– 50% на формування цільового фонду комунального підприємства «Київжитлоспецексплуатація», кошти якого використовуються згідно з кошторисом на фінансування робіт, пов'язаних з утриманням житлового та нежитлового фонду;

– 50% підприємствам, установам, організаціям комунальної власності територіальних громад районів (КП «Керуючим компаніям з обслуговування житлового фонду районів»).

8. Рекомендувати Київській міській раді підтримати проект рішення Київської міської ради «Про деякі питання забезпечення у місті Києві службовими жилами приміщеннями» (реєстраційний номер від 25.07.2024 № 08/231-1055/ПР).

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Протокол № 6
засідання тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з
вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-
господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих
компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва
(далі – Тимчасова контрольна комісія)

від 31.10.2024

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, 10-й поверх, каб.1021, початок засідання – 12.15.

Склад Тимчасової контрольної комісії: 8 депутатів Київської міської ради.

Присутні: 7 депутатів Київської міської ради, членів Тимчасової контрольної комісії:

Тарас КРИВОРУЧКО	– голова Тимчасової контрольної комісії;
Ігор ГАЛАЙЧУК	– член Тимчасової контрольної комісії;
Михайло ЩЕНКО	– член Тимчасової контрольної комісії;
Катерина КИРИЧЕНКО	– членкиня Тимчасової контрольної комісії;
Михайло ПРИСЯЖНЮК	– член Тимчасової контрольної комісії;
Ігор ШПАК	– член Тимчасової контрольної комісії;
Зоя ЯРОШ	– членкиня Тимчасової контрольної комісії.

Відсутні: 1 депутат Київської міської ради:

Юрій ТИХОНОВИЧ.

Порядок денний:

1. Про затвердження звіту тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва.

Доповідач: голова Тимчасової контрольної комісії Тарас Криворучко.

2. Різне.

СЛУХАЛИ:

Тарас КРИВОРУЧКО, голова Тимчасової контрольної комісії, головуєчий на засіданні, запропонував прийняти в цілому порядок денний засідання Тимчасової контрольної комісії.

ВИРІШИЛИ: прийняти в цілому порядок денний засідання Тимчасової контрольної комісії.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 7, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

ПІБ	Результат голосування
Криворучко Т.Г.	За
Тихонович Ю.С.	Відсутній на засіданні

Галайчук І.В.	За
Іщенко М.В.	За
Кириченко К.В.	За
Присяжнюк М.О.	За
Шпак І.В.	За
Ярош З.В.	За

СЛУХАЛИ:

Тарас КРИВОРУЧКО, голова Тимчасової контрольної комісії, головуєчий на засіданні, запропонував обрати секретарем засідання Тимчасової контрольної комісії – Кириченко Катерину Володимирівну.

ВИРІШИЛИ: Обрати секретарем засідання Тимчасової контрольної комісії – Кириченко Катерину Володимирівну.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 7, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

ПІБ	Результат голосування
Криворучко Т.Г.	За
Тихонович Ю.С.	Відсутній на засіданні
Галайчук І.В.	За
Іщенко М.В.	За
Кириченко К.В.	За
Присяжнюк М.О.	За
Шпак І.В.	За
Ярош З.В.	За

Обговорення питань порядку денного:

1. Про затвердження звіту тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва.

СЛУХАЛИ:

Тарас КРИВОРУЧКО, голова Тимчасової контрольної комісії, головуєчий на засіданні, зазначив, що за період роботи Тимчасової контрольної комісії, для отримання необхідної інформації щодо виконання основних завдань Тимчасової контрольної комісії, до структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради, районних в місті Києві державних адміністрацій та комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва було скеровано велику кількість звернень з питань, що заслуховувалися на засіданнях Тимчасової контрольної комісії.

У процесі здійснення своїх повноважень Тимчасова контрольна комісія використовувала інформацію з відкритих публічних джерел, з офіційних вебсайтів виконавчого органу Київської міської ради, районних в місті Києві державних адміністрацій та комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва тощо.

За підсумками роботи був підготовлений звіт Тимчасової контрольної комісії, проєкт якого був надісланий всім членам ТКК на електронну пошту для опрацювання та надання пропозицій.

В ОБГОВОРЕННІ ВЗЯЛИ УЧАСТЬ:

Тарас КРИВОРУЧКО, Зоя ЯРОШ, Михайло ПРИСЯЖНЮК, Катерина КИРИЧЕНКО, Ігор ГАЛАЙЧУК, Ігор ШПАК, Михайло ІЩЕНКО.

ВИРІШИЛИ:

1. Затвердити звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва.

2. Доручити підготовчій групі, створеній при Тимчасовій контрольній комісії підготувати проєкт рішення «Про звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва» та здійснити організаційно-правові заходи щодо розгляду його на пленарному засіданні Київської міської ради.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 7, «проти» – 0, «утримались» – 0, «не голосували» – 0.

Рішення прийнято.

ПІБ	Результат голосування
Криворучко Т.Г.	За
Тихонович Ю.С.	Відсутній на засіданні
Галайчук І.В.	За
Іщенко М.В.	За
Кириченко К.В.	За
Присяжнюк М.О.	За
Шпак І.В.	За
Ярош З.В.	За

**Голова Тимчасової
контрольної комісії**

**Секретар Тимчасової
контрольної комісії**



Тарас КРИВОРУЧКО

Катерина КИРИЧЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Ємцю Л. О.

Положишник В. О.

Бродському О. Я.

Прошу розглянути проєкт рішення від 01.11.2024
№ 08/231 – 1650/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.

Школі Н. В.

Пантелюк А. О.

Володимир БОНДАРЕНКО

“04” листопада 2024 року

№ 08/231 - 1650/ПР



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Тимчасова контрольна комісія Київської міської ради з питань пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи КП – керуючих компанії з обслуговування житлового фонду районів

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

08/231-1650/MP
21.11.2024

02.11.2024 № 08/350-42

На № _____ від _____

Заступнику міського голови-
секретарю Київської міської ради
Володимиру БОНДАРЕНКУ

Шановний Володимире Володимировичу!

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 прошу Вас надати доручення відповідним структурним підрозділам Київської міської ради та управлінню правового забезпечення діяльності Київської міської ради розглянути проєкт рішення Київської міської ради «Про звіт тимчасової контрольної комісії Київської міської ради з вивчення питань, пов'язаних з аналізом ефективності фінансово-господарської діяльності роботи комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів м. Києва» (далі – проєкт рішення).

Проєкт рішення в паперовому вигляді відповідає проєкту рішення в електронному вигляді на USB-носії.

Відповідальним за представлення та супроводження проєкту рішення на всіх стадіях розгляду є депутат Київської міської ради, голова Тимчасової комісії – Тарас КРИВОРУЧКО.

Додатки:

проєкт рішення – на 1 стор. в 1 прим.;

пояснювальна записка – на 2 стор. в 1 прим.;

додаток – на 48 стор. в 1 прим.;

електронна версія зазначеного проєкту рішення Київської міської ради.

**Голова Тимчасової
контрольної комісії**

Тарас КРИВОРУЧКО