Оболонська окружна
прокуратура міста Києва

ЛИСТ-ЗВЕРНЕННЯ

Київської міської ради до Оболонської окружної прокуратури міста Києва щодо визнання недійсним права власності на мережу водопостачання в 3-А мікрорайоні Оболоні м. Києва, яка належить Приватному підприємству «Чейндж Груп» (далі- ПП «Чейндж Груп»), та щодо передачі її у комунальну власність територіальної громади міста Києва з подальшою передачею у володіння та користування Приватному акціонерному товариству «Акціонерна компанія «Київводоканал» (далі - ПрАТ «АК «Київводоканал»).

І. Обставини справи.

У 1996 році за результатами розгляду пропозиції Мінської районної у м. Києві державної адміністрації, з метою завершення комплексної забудови житлового масиву Оболонь та залучення додаткових коштів до інвестиційного проєкту будівництва житла і об'єктів соціально-культурної сфери у Мінському районі м. Києва, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 20 листопада 1996 року № 1801 «Про надання функцій замовника Мінській районній у м. Києві державній адміністрації на будівництво об'єктів соціально-культурної сфери», надано останній функції замовника на будівництво об'єктів соціально-культурної сфери на житловому масиві Оболонь. Пунктом 2 зазначеного розпорядження, Мінській районній у м. Києві державній адміністрації було доручено залучити інвесторів на договірних засадах.

Пунктом 1.1. Договору про інвестування об'єктів житла та культурно-соціальної сфери в Оболонському районі м. Києва від 29 серпня 2003 року (далі – Договір про інвестування), укладеного між Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією та закритим акціонерним товариством «Трест Київміськбуд-1» (далі - ЗАТ «Трест Київміськбуд-1», Забудовник-Інвестор), передбачено, що шляхом прямих інвестицій Забудовника-Інвестора та залучених коштів фізичних та юридичних осіб буде забезпечено, зокрема, будівництво житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення в 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» (копія додається).

Пунктом 4.1.3. вищевказаного договору передбачено, що Забудовник-Інвестор зобов'язується побудувати за власні кошти, а також за кошти, залучені від фізичних та юридичних осіб об'єкти інженерної інфраструктури, необхідні для нормального функціонування 3-А мікрорайону та ж/м «Оболонь» в цілому, зокрема, позамайданчикові інженерні мережі – побутову каналізацію, водопровід, газопровід середнього тиску, електромережі та телефонні мережі.

Розпорядженням Оболонської районної в м. Києві державної адміністрації від 17 липня 2009 року № 514 «Про визначення балансоутримувача житлових будинків в 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» та житлового будинку по проспекту Героїв Сталінграда, 26-А в 10-му мікрорайоні житлового масиву «Оболонь»» зобов'язано ЗАТ «Трест «Київміськбуд-1» передати, а Товариство з обмеженою відповідальністю «Експлуатаційна компанія» (далі - ТОВ «Експлуатаційна компанія») прийняти на баланс житлові будинки в 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» та житловий будинок по проспекту Героїв Сталінграда, 26-А в 10-му мікрорайоні житлового масиву «Оболонь», та до створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків визначено останнього балансоутримувачем. Питання щодо передачі водопровідних мереж по 3-А

мікрорайону житлового масиву «Оболонь», вказаним розпорядженням не вирішувалось. (копія додається).

Розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 31 січня 2011 року № 121 «Про реалізацію районними в місті Києві державними адміністраціями окремих повноважень», районним в місті Києві державним адміністраціям доручено реалізовувати окремі повноваження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Серед них повноваження щодо управління майном, переданим в установленому порядку до сфери управління відповідної районної в місті Києві державної адміністрації.

Листом від 23 липня 2014 року № 120 Приватне акціонерне товариство «Трест Київміськбуд-1» (далі - ПрАТ «Трест Київміськбуд-1») повідомило Оболонську районну в місті Києві державну адміністрацію (далі – Оболонська РДА), що згідно з Договором про інвестування Товариство, як Забудовник-Інвестор, виконало будівництво житлових будинків з об'єктами соціальної сфери в 3-А мкр. ж/м «Оболонь», однак, у зв'язку з незалежних від них обставин, не змогло в повному обсязі, починаючи з 2009 року, передати зовнішні інженерні мережі в 3-А мкр. ж/м «Оболонь» до комунальної власності територіальної громади м. Києва, оскільки експлуатуючі організації ПАТ «АК «Київводоканал» та ПАТ «Київенерго» з різних причин відмовились погоджувати їх прийняття, при цьому успішно експлуатуючи дані мережі. Також ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» зазначило, що за результатами спільної нарад від 06 грудня 2013 року за участю представників Оболонської РДА, ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» та організації, яка обслуговує житлові будинки - ТОВ «Експлуатаційна компанія», **прийнято рішення за обставин, які склались, вважати зовнішні водопровідні та каналізаційні мережі безгосподарчими та ініціювати їх закріплення як комунальної власності територіальної громади м. Києва з подальшою передачею до ПАТ «АК «Київводоканал»** (копія додається).

Листом від 27 липня 2017 року № 40 ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» повідомило Оболонську РДА, що не обслуговує зовнішні інженерні мережі в 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» та вони не обліковуються на балансі Товариства (копія додається).

Листом від 23 жовтня 2021 року № 5234/41/36/02-21 ПрАТ «АК «Київводоканал» поінформувало Оболонську РДА про те, що зазначені каналізаційні та водопровідні мережі 3-А мікрорайону житлового масиву «Оболонь» не перебувають у комунальній власності територіальної громади міста Києва та не передані у володіння та користування ПрАТ «АК «Київводоканал» (копія додається).

Згідно з пунктом 3 рішення Київської міської ради від 23 жовтня 2013 року № 270/9758 «Про питання, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва» районні в місті Києві державні адміністрації уповноважено вчиняти всі дії, необхідні для взяття на облік у встановленому порядку безхазяйного майна, розташованого на території відповідних районів міста Києва.

У зв'язку з чисельними зверненнями мешканців 3-А мікрорайону житлового масиву «Оболонь» стосовно аварійного стану деяких зовнішніх водопровідних та каналізаційних мереж та відсутністю обслуговуючої організації, що відповідає за їх утримання і проведення ремонтних робіт, Оболонською РДА розпочато процедуру визнання відповідного майна безхазяйним.

На звернення Оболонської РДА від 06 березня 2023 року № 104-1538 до ТОВ «Експлуатаційна компанія», яка частково утримує та обслуговує житловий фонд 3-

А мікрорайону житлового масиву «Оболонь», щодо надання документів, що дають право останньому на здійснення експлуатації зовнішніх водопровідних та каналізаційних мереж, відповіді не отримано (копія додається).

Правом комунальної власності, як визначає Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», є право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Відповідно до статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальним громадам належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно.

Виходячи зі змісту статей 5, 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Київська міська рада є органом місцевого самоврядування, що представляє територіальну громаду м. Києва та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження органу місцевого самоврядування.

Статтею 316 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) встановлено, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Згідно з частиною першою статті 317 ЦК України власникові належить право володіння, користування та розпорядження своїм майном.

Відповідно до частини першої статті 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

Відповідно до частини другої статті 327 ЦК України управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Частинами першою та другою статті 335 ЦК України передбачено, що безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий.

Безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих медіа.

Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність.

Враховуючи положення вищенаведеного законодавства та делеговані рішенням Київської міської ради від 23 жовтня 2013 року № 270/9758 повноваження, Оболонською РДА було подано заяву про визнання безхазяйним майна та передачу його у комунальну власність територіальної громади міста Києва.

22 листопада 2023 року Оболонським районним судом м. Києва розглянуто справу № 756/12222/23 за заявою Оболонської РДА, заінтересована особа: Київська міська рада, ПП «Чейндж Груп» про визнання безхазяйним майна та його передачу у комунальну власність.

Так, ухвалою Оболонського районного суду м. Києва від 22 листопада 2023 року, залишеною без змін постановою Київського апеляційного суду від 29 травня 2024 року, у справі № 756/12222/23 заяву Оболонської РДА залишено без розгляду у зв'язку з наявністю спору про право, та роз'яснено заявнику право звернення до суду в порядку позовного провадження (копії додаються).

Підставою винесення зазначеного судового рішення стало те, що ПП «Чейндж груп» стверджувало, що право власності на спірне майно було набуто ним шляхом придбання, зокрема, водопровідних мереж, розташованих в 3-А мікрорайоні

житлового масиву «Оболонь», в результаті проведення Другого повторного аукціону з продажу майна боржника - ТОВ «Експлуатаційна компанія», який організовано керуючим санацією ТОВ «Експлуатаційна компанія» арбітражним керуючим Струцем М.П. (копія додається).

На думку Київської міської ради, ТОВ «Експлуатаційна компанія» не могла передати у власність ПП «Чейндж груп» спірне майно, оскільки ТОВ «Експлуатаційна компанія» не було власником водопровідних мереж, розташованих в 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» в Оболонському районі м. Києва.

Вважаємо, що протокол засідання комітету кредиторів ТОВ «Експлуатаційна компанія» від 23 грудня 2022 року № 23/12/22-ЗКК, яким вирішено надати згоду керуючому санацією ТОВ «Експлуатаційна компанія» арбітражному керуючому Струцю М.П., призначеному на підставі ухвали Господарського суду міста Києва від 10 січня 2018 року у справі № 5011-46/8219-2012, на продаж виявленого майна Боржника не може підтверджувати право власності ТОВ «Експлуатаційна компанія» на спірне майно.

Ще раз зазначимо, що відповідно до положень Договору про інвестування Забудовник-Інвестор зобов'язувався побудувати, зокрема, позамайданчикові інженерні мережі – побутову каналізацію, водопровід, газопровід середнього тиску, електромережі та телефонні мережі за власні кошти, а також за кошти, залучені від фізичних та юридичних осіб.

Вважаємо, що керуючий санацією ТОВ «Експлуатаційна компанія» не мав підтверджуючих документів щодо права власності ТОВ «Експлуатаційна компанія» на водопровідні мережі 3-А мікрорайону житлового масиву «Оболонь», а тому не мав права реалізовувати спірне майно під час проведення Другого повторного аукціону з продажу майна боржника – ТОВ «Експлуатаційна компанія».

З приводу зазначеного вище повідомляємо прокуратуру, що слідчими слідчого відділу Оболонського управління поліції ГУНП у м. Києві проводяться слідчі дії у кримінальному провадженні № 12024100050000501 від 17 лютого 2024 року за фактом, що 28 лютого 2023 року арбітражним керуючим ТОВ «Експлуатаційна компанія», який зловживаючи своїми повноваженнями з метою отримання неправомірної вигоди, провів аукціон за результатами якого, невстановлені особи заволоділи каналізаційними та водопровідними мережами житлового масиву «Оболонь» 3-А мікрорайону в Оболонському районі м. Києва, чим спричинено інвесторам будівництва 3-А мікрорайону житлового масиву «Оболонь» матеріальних збитків.

На даний час ухвалою Оболонського районного суду м. Києва від 17 квітня 2024 року у справі № 756/4820/24 по кримінальному провадженню № 12024100050000501 надано слідчим СВ Оболонського УП ГУНП у м. Києві тимчасовий доступ до документів, які перебувають у володінні Господарського суду міста Києва, з можливістю ознайомлення та копіювання документів, що знаходяться у справі № 5011-46/8219-2012 по якій ухвалою від 27 липня 2022 року затверджено План санації ТОВ «Експлуатаційна компанія».

Зазначені аргументи також підтверджуються Висновком науково-правової експертизи від 14 березня 2024 року № 126/33-с (далі – Висновок), виконаним Інститутом держави і права імені В.М. Корецького НАН України (копія додається).

Так, у лютому 2024 року, на виконання протокольного доручення постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу від 20.12.2023 № 1, Оболонська РДА звернулась до Інституту держави і права імені В.М. Корецького НАН України (далі – Інституту)

із запитом про проведення науково-правової експертизи та надання роз'яснень щодо правового режиму майна комунального господарства, та, зокрема, надання відповідей з наступних питань:

1) *Чи можуть перебувати водопровідні та каналізаційні мережі житлового масиву, як складові систем централізованого водопостачання та водовідведення міста, враховуючи їх статус, як особливо важливих об'єктів життєзабезпечення, у приватній власності експлуатаційних організацій?*

2) *Чи можуть водопровідні та каналізаційні мережі, розташовані в 3-А мікрорайоні житлового масиву Оболонь, побудовані відповідно до Договору про інвестування об'єктів житла та культурно-соціальної сфери в Оболонському районі м. Києва від 29 серпня 2003 року, за рахунок прямих інвестицій Забудовника-Інвестора та залучених коштів фізичних та юридичних осіб, бути виявленим майном ТОВ «Експлуатаційна компанія» та предметом погашення заборгованості останнього перед кредиторами?*

У Висновку експертами Інституту було досліджено необхідні матеріали, вивчено та зробленого аналіз законодавчих та нормативно-правових актів, спеціальної юридичної літератури, судової практики, а також практику застосування загальноприйнятих норм, які надали можливість зробити узагальнюючі висновки по суті поставлених питань.

Щодо питання № 1 експерти Інституту дійшли наступного висновку: *«Водопровідні та каналізаційні мережі житлового масиву, замовником будівництва якого була районна державна адміністрація, як складові систем централізованого водопостачання та водовідведення міста, не могли знаходитись у приватній власності експлуатаційних організацій, які були визначені тимчасовим балансоутримувачем будинків такого житлового масиву».*

Щодо питання № 2 експерти Інституту дійшли наступного висновку: *«Водопровідні інженерні мережі та каналізаційні мережі, розташовані в 3-А мікрорайоні житлового масиву Оболонь, побудовані відповідно до Договору про інвестування об'єктів житла та культурно-соціальної сфери в Оболонському районі м. Києва від 29 серпня 2003 року, за рахунок прямих інвестицій забудовника-інвестора ЗАТ «Трест Київміськбуд-1» та залучених коштів фізичних та юридичних осіб, <u>можуть бути виявленим майном Товариства з обмеженою відповідальністю «Експлуатаційна компанія» та предметом погашення заборгованості останнього перед кредиторами лише у випадку надання доказів ТОВ «Експлуатаційна компанія» їх придбання у власність на підставі договору купівлі-продажу</u>».*

Вказаний Висновок підтверджує позицію незаконності відчуження даних мереж під час проведення аукціону з продажу майна боржника.

II. Щодо провадження господарської діяльності з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення.

Слід відмітити, що право на здійснення централізованого водопостачання та водовідведення мають виключно підприємства, що отримали відповідну ліцензію.

Чинним законодавством, передбачено, що для отримання ліцензії на право провадження господарської діяльності з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення суб'єкту господарювання необхідно звернутись до НКРЕКП чи Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської міської державної адміністрації із заявою про здійснення господарської діяльності з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення.

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, здійснює ліцензування господарської діяльності з

централізованого водопостачання (виробництво та/або транспортування та/або постачання питної води споживачам) та/або централізованого водовідведення (відведення та/або очищення стічної води) у разі, якщо системи централізованого водопостачання та/або централізованого водовідведення суб'єктів господарювання розташовані в одному чи декількох населених пунктах у межах території однієї або більше областей (включаючи місто Київ), сукупна чисельність населення яких становить більше ніж сто тисяч осіб та обсяги реалізації послуг яких становлять відповідно: з централізованого водопостачання - більше ніж триста тисяч метрів кубічних на рік; з централізованого водовідведення - більше ніж двісті тисяч метрів кубічних на рік.

Обласні та Київська міська державні адміністрації здійснюють ліцензування господарської діяльності з централізованого водопостачання (виробництво та/або транспортування та/або постачання питної води споживачам) та/або централізованого водовідведення (відведення та/або очищення стічної води) для суб'єктів господарювання, що не підпадають під критерії регулювання НКРЕКП.

Звертаємо увагу Оболонської окружної прокуратури міста Києва, що пунктом 3 Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України 27.06.2008 № 190, передбачено, що договірні відносини між виконавцем послуги з централізованого водопостачання/ централізованого водовідведення та споживачем здійснюються виключно на договірних засадах відповідно до Законів України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення», «Про житлово-комунальні послуги» та «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання».

Правила надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення і типових договорів про надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2019 № 690, регулюють відносини між суб'єктом господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водопостачання та/або централізованого водовідведення (далі - виконавець), та індивідуальним і колективним споживачем (далі - споживач), який отримує або має намір отримувати послуги з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення (далі - послуги), а також визначеною власником (співвласниками) особою, що здійснює розподіл обсягів послуг.

Правила експлуатації систем водопостачання та водовідведення населених пунктів України, затверджені наказом Держжитлокомунгоспу України 05.07.1995 № 30, встановлюють порядок технічної експлуатації систем і споруд водопостачання та водовідведення міст та інших населених пунктів України.

Пунктами 9.1.1, 9.1.3 вищезазначених Правил визначено, що зовнішні системи подачі і розподілу води повинні забезпечувати безперебійне і надійне постачання споживачам питної води, якість якої відповідає санітарним нормам і вимогам чинного державного стандарту "Вода питна"., а експлуатацію водопровідної мережі виконують служби, що залежно від її довжини і обсягів робіт можуть бути створені як дільниці, служби мережі, а для особливо великих міст - як самостійні виробничі підприємства з експлуатації водопровідних мереж з поділом на районні експлуатаційні дільниці.

Ані ТОВ «Експлуатаційна компанія», ні ПП «Чейндж груп» не є ліцензіатами на право провадження господарської діяльності з централізованого водопостачання. Це є додатковим підтвердженням того, що ТОВ «Експлуатаційна компанія» не здійснювала експлуатацію та обслуговування зовнішніх водопровідних мереж 3-А

мікрорайону, та, фактично, могла обслуговувати лише внутрішньобудинкові мережі, а у ПП «Чейндж груп» взагалі відсутні правові підстави експлуатації та обслуговування, як зовнішніх, так і внутрішньобудинкових водопровідних мереж.

III. Щодо купівлі-продажу зовнішніх водопровідних мереж.

Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Частина четверта статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає, що не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, **а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі),** автомобільні дороги, електричні мережі, **магістральні теплові мережі**, мережі зв'язку, залізничні колії, крім меліоративних мереж, складових частин меліоративної мережі.

Виходячи, з вищенаведеного законодавства, магістральні та промислові трубопроводи не є окремою річчю у цивільному обороті, а є складовою частиною, зокрема, централізованих водопровідних та каналізаційних мереж населеного пункту, що в черговий раз підтверджує, що ТОВ «Експлуатаційна компанія» не могло передати у власність ПП «Чейндж груп» спірне майно, оскільки ТОВ «Експлуатаційна компанія» не було і не могло бути власником водопровідних мереж, розташованих в 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» в Оболонському районі м. Києва.

Слід відмітити, що при дослідженні обставин існування в особи права власності, необхідним є перш за все встановлення підстави, на якій особа набула таке право.

Водночас, підставами виникнення цивільних прав і обов'язків, зокрема є договори та інші правочини (пункт 1 частина друга статті 11 ЦК України).

Згідно з частиною першою статті 317 ЦК України власникові належить право володіння, користування та розпорядження своїм майном.

Відповідно до статті 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

У постанові Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду від 28.09.2021 у справі № 908/1258/20 колегія суддів касаційної інстанції зазначає, що судами має бути встановлено наявність у боржника правовстановлюючих документів, які згідно закону є підставою для реєстрації права власності за певною особою. Відповідно до статті 331 ЦК України, до завершення будівництва особа вважається власником лише матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва.

Стаття 4 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» визначає, що до об'єктів державної і комунальної власності, що підлягають приватизації, належать усі об'єкти права державної і комунальної власності, крім тих, приватизація яких прямо заборонена цим Законом та іншими законами України.

Пунктом 2 вищезазначеної статті передбачено, що приватизації не підлягають казенні підприємства та об'єкти, необхідні для виконання державою своїх основних функцій, для забезпечення обороноздатності держави, та об'єкти права власності Українського народу, майно, що становить матеріальну основу суверенітету України, зокрема: майно органів державної влади та органів місцевого самоврядування, майно Збройних Сил України (військове майно), Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, сил цивільного захисту, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних органів та податкових органів, митних органів, що безпосередньо забезпечує виконання зазначеними органами встановлених законодавством завдань, майно закладів охорони здоров'я системи екстреної медичної допомоги; об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою міст, інших населених пунктів, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод.

Враховуючи вищенаведене законодавство, ТОВ «Експлуатаційна компанія» не могло набути право власності на спірні мережі шляхом приватизації цього майна.

Зазначимо, що частиною третьою статті 14 Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» визначено, що мережі, споруди, устаткування централізованого питного водопостачання населених пунктів як особливо важливі об'єкти життєзабезпечення приватизації не підлягають.

Зміна форми власності або перехід права власності на системи питного водопостачання (крім об'єктів централізованого питного водопостачання) здійснюється в порядку, передбаченому законом, за умови, що це не призведе до порушення режиму функціонування таких систем або їх частин, погіршення якості питної води та умов надання послуг споживачам, у тому числі до підвищення тарифів на послуги централізованого водопостачання.

Виходячи з правового аналізу зазначеної вище норми права об'єкти централізованого питного водопостачання населених пунктів, до яких відносяться, зокрема, і зовнішні водопровідні мережі 3-А мікрорайону, взагалі не можуть змінювати форму власності із комунальної власності на приватну, так само як і переходити із комунальної власності територіальної громади у приватну власність юридичних або фізичних осіб.

За наявними документами набуття права власності на спірне майно ПП «Чейндж груп» здійснило шляхом придбання цих мереж за результатами проведення Другого повторного аукціону з продажу майна ТОВ «Експлуатаційна компанія», яке не було й не могло бути підтверджено правовстановлюючими документами на це майно.

Враховуючи все вищенаведене, вважаємо, що придбання ПП «Чейндж груп» на аукціоні від 28.02.2023 даних мереж було здійснено з порушенням норм чинного законодавства України та не підтверджує набуття останнім права власності на водопровідні мережі 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» в Оболонському районі міста Києва.

Ці судження підтверджуються також Висновком у відповіді на питання № 3, яке ставилося перед експертами Інституту, а саме:

№ 3) Чи виникло або не виникло у ПП «Чейндж груп» право власності на водопровідні інженерні мережі та каналізаційні мережі, розташовані в 3-А

мікрорайоні житлового масиву Оболонь, на підставі протоколів аукціонів від 28 лютого 2023 року та актів про придбання майна на аукціоні від 02 березня 2023 року та від 10 березня 2023 року?

Так, експерти Інституту дійшли наступного висновку: *«Виникнення у ПП «Чейндж груп» права власності на водопровідні інженерні мережі та каналізаційні мережі, розташовані у 3-А мікрорайоні житлового масиву Оболонь, на підставі протоколів аукціонів та актів про придбання майна на аукціоні від 02.03.2023 та від 10.03.2023 не є достовірним, і має вважатись оспорюваним, з огляду на відсутність доказів наявності права власності на спірні водопровідні та каналізаційні мережі відчужувача – ТОВ «Експлуатаційна компанія».*

IV. Щодо захисту прав територіальної громади міста Києва.

Враховуючи чинне законодавство України, що регулює питання водопостачання, користування та експлуатацію систем, а також надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, з метою надійного утримання та якісного обслуговування зазначених інженерних мереж, після завершення будівництва житлових об'єктів інженерні мережі, зокрема, мережі водопостачання безоплатно передавались забудовником та безоплатно приймались до комунальної власності територіальної громади міста Києва і передавались у володіння та користування ПрАТ «АК «Київводоканал» у межах та на умовах, визначених угодою про передачу в управління ВАТ «АК «Київводоканал» майна, що є комунальною власністю територіальної громади міста Києва, від 20 листопада 2003 року (в редакції договору на володіння та користування майном територіальної громади міста Києва від 01 грудня 2006 року), укладеного між ВАТ «АК «Київводоканал» та Київською міською державною адміністрацією, що підтверджується чисельними розпорядженнями виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Такий намір Забудовника-Інвестора 3-А мікрорайону житлового масиву Оболонь вбачається з листа ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» від 23 липня 2014 року № 120 відповідно до якого Товариство, як Забудовник-Інвестор, виконало будівництво житлових будинків з об'єктами соціальної сфери в 3-А мкр. ж/м «Оболонь», однак, у зв'язку з незалежних від них обставин, не змогло в повному обсязі, починаючи з 2009 року, передати зовнішні інженерні мережі в 3-А мкр. ж/м «Оболонь» до комунальної власності територіальної громади м. Києва.

Відповідно до ст. 142 Конституції України, ч. 3 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Згідно ст. 18 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ» матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування у місті Києві є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності громади міста або знаходяться в її управлінні.

Оскільки Забудовник-Інвестор, хоча і мав намір, але не здійснив передачу даних мереж водопостачання до комунальної власності територіальної громади міста Києва, Київська міська рада та Оболонська районна в місті Києві державна адміністрації позбавлені правового механізму витребування із незаконного володіння ПП «Чейндж Груп» зазначених мереж.

Статтею 23 Закону України «Про прокуратуру» визначено, що представництво прокурором інтересів держави в суді полягає у здійсненні процесуальних та інших дії, спрямованих на захист інтересів держави, у випадках та порядку, встановлених законом. Прокурор здійснює представництво в суді законних інтересів держави у разі порушення або загрози порушення інтересів держави, якщо захист цих інтересів не здійснюється або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження, а також у разі відсутності такого органу.

Враховуючи вищевикладене та беручи до уваги статус мереж водопостачання як об'єктів інженерної інфраструктури та благоустрою міста Києва і особливо важливих об'єктів для життєзабезпечення мешканців 3-А мікрорайону житлового масиву Оболонь, як частини територіальної громади міста Києва, просимо Оболонську окружну прокуратуру міста Києва здійснити процесуальні та інші дії щодо захисту інтересів громади та держави шляхом визнання недійсним права власності на мережі водопостачання в 3-А мікрорайоні житлового масиву Оболонь м. Києва, які на даний момент належать ПП «Чейндж Груп», та передачі їх у комунальну власність територіальної громади міста Києва з подальшою передачею у володіння та користування ПрАТ «АК «Київводоканал».

Додатки:

- Перелік мереж водопостачання 3-А мікрорайону житлового масиву «Оболонь» міста Києва, придбаних ПП «Чейндж Груп» в результаті Другого повторного аукціону з продажу майна боржника – ТОВ «Експлуатаційна компанія»;
- Копія договору про інвестування об'єктів житла та культурно-соціальної сфери в Оболонському районі м. Києва від 29 серпня 2003 року;
- Копія розпорядження Оболонської районної в м. Києві державної адміністрації від 17 липня 2009 року № 514 «Про визначення балансоутримувача житлових будинків в 3-А мікрорайоні житлового масиву «Оболонь» та житлового будинку по проспекту Героїв Сталінграда, 26-А в 10-му мікрорайоні житлового масиву «Оболонь»»;
- Копія листа Приватного акціонерного товариства «Трест Київміськбуд-1» від 23 липня 2014 року № 120;
- Копія листа Приватного акціонерного товариства «Трест Київміськбуд-1» від 27 липня 2017 року № 40;
- Копія листа Приватного акціонерного товариства «Акціонерна компанія «Київводоканал» від 23 жовтня 2021 року № 5234/41/36/02-21;
- Копія листа Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації від 06 березня 2023 року № 104-1538;
- Копія протоколів про проведення аукціону від 28 лютого 2023 року № BRD001-UA-20230217-20073 та № BRD001-UA-20230217-83423;
- Копія актів придбання майна на аукціоні від 02 березня 2023 року та від 10 березня 2023 року;
- Копія ухвали Оболонського районного суду м. Києва від 22 листопада 2023 року у справі № 756/12222/23;
- Копія постанови Київського апеляційного суду від 29 травня 2024 року у справі № 756/12222/23;
- Копія Висновку науково-правової експертизи від 14 березня 2024 року № 126/33-с.