АСОЦІАЦІЯ
ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«ДАНЧЕНКА»

ЄДРПОУ 45287724, +380977225068, aosbb.danchenka@gmail.com

Вих № 011
від 10 червня 2024 року

Голові постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу
Бродському Олександру Яковичу
01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36

Асоціація ОСББ «Данченка» з метою захисту інтересів співвласників багатоквартирних будинків звертається до Вас з проханням створити комісію щодо передачі газових котелень, що забезпечують опаленням житловий масив будинків за адресами: м. Київ, вул. С. Данченка №№28, 28а, 28б, 30, 32,32а, 32б, 34, 34а, у комунальну власність територіальної громади міста Києва з подальшою передачею до комунальної теплопостачальної організації КП «Київтеплоенерго», з огляду на наступне:

Девелопером комплексної житлової забудови, в яку увійшло 9 багатоквартирних будинків за адресами: м. Київ, вул. С. Данченка №№28, 28а, 28б, 30, 32,32а, 32б, 34, 34а, виступав ПрАТ «ХК «Київміськбуд». Ним здійснено будівництво житлових будинків, введення в експлуатацію яких було здійснено пусковими комплексами. Для забезпечення потреб у опаленні та гарячій воді мешканців житлового комплексу забудовником побудовано 5 котелень, прибудованих до деяких будинків (Житлове будівництво між вул. Новомостицькою та Замковецькою у Подільському районі міста Києва. IV черга будівництва - котельня №1 (143,46 кв.м.), котельня №2 (143, 46 кв.м.), котельня №3 (143, 46 кв.м.), котельня №4 (143,5 кв.м.), котельня №5 (143,5 кв.м.).

Технічне рішення прибудованих котелень вписується в логіку квартальних, адже кожна така котельня обслуговує групу будинків. Будівля кожної такої котельні приєднана до торця будинку димовими трубами, а сама прибудована споруда має незначну відстань від будинку. Згідно з визначеннями ДБН, котельні – прибудовані.

Власником цих прибудованих котелень та обладнання в ньому є ПрАТ «ХК «Київміськбуд» згідно з даними, що підтверджуються: витягом з реєстру речових прав на нерухоме майно; довідкою ПрАТ «ХК «Київміськбуд» щодо балансової належності та балансової вартості майна, листом ПрАТ «ХК «Київміськбуд» №03062/0/2-20 від 26.10.2020 року, в якому девелопер зазначає, що вказані котельні будувалися власним коштом ПрАТ «ХК «Київміськбуд», а не коштом інвесторів.

Вищезазначені дані мають істотне значення, щодо визначення майнового статусу котелень, та можливими варіантами їх утримання. Виходячи з цих даних, жодна з котелень не може бути визначена майном окремого багатоквартирного будинку а відтак і окремого Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Факт

забезпечення групи будинків від одної котельні визначає цю котельню як квартальну, управління якою має здійснювати ліцензована теплопостачальна організація для надання послуг теплопостачання та гарячого водопостачання мешканцям житлового комплексу.

Після введення в експлуатацію котелень №1, 2, 3 (2017 р.), котельні були передані приватній теплопостачальній організації ТОВ «Місто для людей енерго» (код ЄДРПОУ 41842036) за договором користування з ПрАТ «ХК «Київміськбуд». З власниками квартир цих будинків були укладені індивідуальні договори на теплопостачання з зазначеною компанією. В 2018 році добудовуються та вводяться котельні №4 та №5 і ПрАТ «ХК «Київміськбуд» приймає рішення, передати всі котельні в ТОВ «Енерго сервіс груп» (ЄДРПОУ 41842036). Ця компанія надавала послуги мешканцям до осені 2022 року.

Зазначимо, що ТОВ «Енерго сервіс груп» (далі ТОВ «ЕСГ») не переоформлювала ліцензію в місцевому органі ліцензування восени 2018 році і в наступних роках, а працювала по ліцензії попередньої організації. Легітимність надання послуг з теплопостачання компанією ТОВ «ЕСГ» не була підтверджена жодним документом – окрім відсутньої ліцензії на теплопостачання від Київські міської державної адміністрації (далі КМДА), відсутні договори зі споживачами комунальних послуг, відсутній затверджений тариф на теплову енергію, відсутні рішення загальних зборів співвласників про обрання постачальника послуг у відповідності до Закону про Житлово-комунальні послуги. В цей час компанія стрімко накопичує борги за спожитий газ (більше 4 млн. грн. за сезон 2020/2021; в сезоні 2021/2022 борг становить вже 7 млн. грн., а до моменту передачі котелень наступній організації складає більше 10 млн. грн). **Проте, сума боргу компанії перед газопостачальною організацією не відповідає рівню заборгованості мешканців перед ТОВ «ЕСГ».** Крім того, за повідомленням ТОВ «ЕСГ» левова частка заборгованості обліковується за ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за теплопостачання квартир, які ще не були продані на той час. Можливо і подальший продаж котельного обладнання двох котелень в ТОВ «ЕСГ» пояснюється спробою розрахуватися за борги з теплопостачання непроданих приміщень. Проте, і ТОВ «ЕСГ» не знайшло джерела покриття такої «закупівлі».

У наступної теплопостачальної організації, яка надавала послуги у опалювальному сезоні 2022/2023 р. – ТОВ «Астра Терм» (ЄДРПОУ 42938127) також відсутні ліцензії, відсутні договори з мешканцями, і не встановлені тарифи на послуги з теплопостачання. Взявши котельні в користування, ТОВ «Астра Терм» намагається укласти договір з постачальником на якого покладені спеціальні обов'язки (далі ПСО) ТОВ «ГК «Нафтогаз Трейдинг», але наявні борги є прямою перешкодою в укладанні такого договору. В листопаді 2022 року, після чергових ракетних обстрілів агресором енергетичного сектору, що спричинило віялові відключення електроенергії, Київ дає команду негайно включати опалення всім, навіть за відсутності укладених за ПСО договорів, адже будинки по кілька днів без електропостачання через масовані ракетні атаки. Як наслідок, ТОВ «Астра Терм» запускає опалення в будинках без договору за ПСО, та потрапляє до постачальника останньої надії ТОВ «ГК «Нафтогаз України» (далі ПОН), за вільними цінами, які у 8-10 разів перевищують встановлені ціни для теплопостачальних організацій, що надають послуги з теплопостачання населенню. Про включення опалення в сезоні 2022/2023 р. на умовах ПОНу мешканці житлового комплексу не в курсі. Борг тільки за цей період через невідповідну вартість газу складає понад 22 мільйона гривень за менше ніж півтора місяця 2022 року.

Дізнавшись про неймовірні проблеми з боргами мешканці житлових будинків по вул. Данченка б'ють на сполох та у січні 2024 р. звертаються до КМДА щодо ситуації з боргами та газопостачанням від постачальника останньої надії. Локально ситуацію було вирішено, шляхом укладання договору з постачальником, на якого покладені спеціальні обов'язки ТОВ «ГК «Нафтогаз Трейдинг», а договір з постачальником останньої надії ТОВ «ГК «Нафтогаз України» було припинено. **Проте питання боргу, чи коригування вартості спожитого газу у період постачання постачальником останньої надії у 2022 році не відбулося.**

На кінець діяльності ТОВ «Астра Терм» загальний борг за газ складає 42 млн. грн., при цьому борги мешканців за опалення складають усього 4 млн. гривень за весь період сезонів теплопостачання.

Підсумовуючи викладене, ситуація щодо опалення будинків за адресою: м. Київ, вул. Данченка №№28, 28а, 28б, 30, 32,32а, 32б, 34, 34а, виглядає наступним чином :

1. На сьогодні статус у мешканців будинків – споживачі двох комунальних послуг згідно Закону України про Житлово-комунальні послуги: послуга постачання теплової енергії та послуга постачання гарячої води.
2. **Теплопостачальник**, який би гарантував стабільне та надійне проходження опалювального сезону 2023/2024 р. за цінами для населення – **відсутній для 9 будинків, в яких налічується більше 2500 квартир.**
3. Власник майна (приміщення та обладнання), що підтверджено документами – ПрАТ ХК «Київміськбуд», засновником якого є виконавчий орган територіальної громади м. Києва (80% акцій належать м. Києву). Його обов'язок полягає у передачі цих котелень теплопостачальній організації, яка би стабільно надавала послуги теплопостачання населенню цих будинків.
4. Технічне рішення побудов котелень – квартальні котельні, кожна з яких обслуговує групу будинків. З огляду на це та враховуючи засвідчення ПрАТ «ХК «Київміськбуд», що котельні будувалися не за кошти інвесторів, а за власні кошти компанії (частка з яких є комунальною власністю), **котельні повинні були перейти у комунальну власність міста Києва.**
5. В зазначених будинках по вул. Данченка створені Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, проте передача окремим ОСББ котелень неможлива з огляду на технічні рішення, майнові права, серед яких, зокрема, реєстрація права власності в реєстрі речових прав на нерухоме майно за ПрАТ «ХК «Київміськбуд».
6. За борговими зобов'язаннями різних періодів наявні судові рішення на користь постачальників природного газу, в тому числі і постачальника останньої надії (більше 22 млн.грн.). В структурі боргових зобов'язань як заборгованість за спожитий природний газ, так і додаткові нарахування (пеня, інфляційне збільшення, 3% річних). Загальна сума 38 981 584.78 грн. Боржник – ТОВ «Астра Терм».
7. **Більша частина вищезазначеного боргу не відноситься до дебіторської заборгованості мешканців перед теплопостачальними організаціями, а утворена через <u>сумнівну діяльність теплопостачальних організацій, помилки</u>, що були допущені на <u>всіх рівнях</u>.** Так:

- рішення про запуск опалення без укладання договору за ПСО в листопаді 2022 р. призвела до акумуляції боргу у 22 млн. грн. усього лише за 1,5 місяці. Це рішення приймали не мешканці будинків, які, звісно очікували розв'язання кризової ситуації та звернулися по допомогу в КМДА. Такий нагальний запуск опалення відбувся з відома та за вказівкою КМДА, ПрАТ «ХК «Київміськбуд», та в комунікації з ТОВ «ГК «Нафтогаз Трейдинг». Зрозумілим є пріоритет недопущення порушення санітарного стану помешкань, які на той час дві доби були без електропостачання, проте за цим мало би бути звернення до Кабінету міністрів України з проханням ухвалити спеціальну Постанову щодо вартості газу від постачальника останньої надії з метою урегулювання кризових ситуацій під час дії військового стану. Крім того, необхідно було оперативно проконтролювати ситуацію з укладанням договору з ТОВ «Нафтогаз Трейдинг» до кінця.
- рішення АТ «Київгаз» (яка має у своїй структурі власності частку комунальної власності, що має контролюватися КМДА), яке дозволило реєстрацію на інформаційній платформі споживачів газу ТКЕ для підприємства без ліцензії, та дала дозвіл на відбір юридичною особою природного газу у сезонах, починаючи з 2018 року.
- рішення попереднього керівництва ПрАТ «ХК «Київміськбуд» про передачу котелень приватним неліцензованим підприємствам, замість передачі у комунальну власність призвело до непрофесійного управління та спричинило накопичення боргів та банкрутства. Крім цього, залишаються питання щодо структури боргів, а саме – наявності в них боргу самого ПрАТ «ХК «Київміськбуд», рівня оплати за опалення у обсязі, що надходив від мешканців будинку. Величезний розрив кредиторської та дебіторської заборгованості у теплопостачального підприємства може свідчити також про недоброчесні або шахрайські дії.
- відсутність контролю з боку КМДА за ліцензіями, які були видані ще для ТОВ «Місто для людей енерго». При впроваджені регулярного контролю за діяльністю компаній, яким КМДА видало ліцензію, розвиток небажаних подій можна було би зупинити на початковій стадії, коли б стало відомим що котельні перейшли до іншої компанії, яка не мала ліцензії.
- КМДА, Подільська РДА у м. Києві, не перевірили готовність котелень до опалювального сезону, починаючи з 2018 року., наявність ліцензій, договорів з постачальником газу згідно ПСО, не розбиралися в структурі стрімко зростаючих боргів з 2020 р.
- при виникненні проблем із запуском опалення у 2020 році, КМДА, яка була залучена до вирішення кризової ситуації в цих житлових будинках, не ініціювала розбір структури боргів (де одним з суттєвих боржників був ПрАТ «ХК «Київміськбуд»), не розібралася в майновому статусі котелень з метою ініціювання їх передачі в комунальну власність з подальшою передачею в КП «Київтеплоенерго», що остаточно би врегулювало проблему постачання тепла в 9 житлових будинках. Розв'язання кризи, яке запропонувало КМДА вирішувало лише проблему конкретного моменту запуску. На той час, за повідомленням ТОВ «ЕСГ» рівень боргу ПрАТ «ХК

«Київміськбуду» перед теплопостачальною організацією складав 2, 8 млн. грн.

- відсутність контролю з боку КМДА за діяльністю ПрАТ «ХК «Київміськбуд», у частині введених в експлуатацію будинків з котельними, щодо забезпечення населення надійним теплопостачальником призвела до неконтрольованих дій забудовника – оформлення котелень у приватну власність на суспільно важливі об'єкти, передача приватним юридичним особам життєво важливого для будинків устаткування, які в свою чергу через непрофесійне управління та ймовірно недоброчесну діяльність утворили непідйомні борги.
- діяльність компаній ТОВ «Енерго сервіс груп» та ТОВ «Астра терм» вимагає аудиту щодо фінансових операцій та зв'язків з попереднім керівництвом ПрАТ «ХК «Київміськбуд», оскільки з 2020 року простежується утворення боргу в особливо великих розмірах.

8. Кількість домогосподарств в будинках по вул. Данченка складає понад 2500 квартир, а це щонайменше більше 6 500 осіб. Серед мешканців будинку є соціально вразливі групи населення: жінки, діти, люди похилого віку, військові, які наразі захищають Державу у нерівному бою з російською федерацією. Питання надання теплопостачання в цьому комплексі є гостро соціально значущим. Мешканці будинків при згоді оплати своєї заборгованості по опаленю категорично не згодні оплачувати чужі борги за газ утворені за результатами нелегітимної діяльності недоброчесних компаній, призначених рішенням ПрАТ «ХК «Київміськбуд» та за відсутності контролю КМДА.
9. **З огляду на допущені прорахунки, єдиним вирішенням кризової ситуації, що склалася, для забезпечення сталого проходження опалювального сезону 2024/2025 є передача котелень в комунальну власність міста Києва з подальшою передачею надійній комунальній теплопостачальній організації – КП «Київтеплоенерго».**

Постановою Кабінету Міністрів України №1253 від 13 серпня 2003 року затверджений Порядок безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств-правонаступників (далі Порядок).

Згідно п. 2, підпункту а) Порядку Об'єктами передачі є, зокрема, зовнішні мережі електро-, тепло-, газо-, водопостачання та водовідведення, а також інженерні будівлі та споруди, призначені для обслуговування об'єктів соціальної сфери, житлового фонду (бойлерні, котельні, каналізаційні та водопровідні споруди, обладнання тощо).

Ініціаторами передачі об'єктів у комунальну власність можуть бути місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, підприємства-правонаступники, на балансі яких перебувають об'єкти (Порядок, п.4).

Передача здійснюється за рішенням комісії з питань передачі об'єктів у комунальну власність (Порядок, п.5). Рішення про передачу об'єктів соціальної сфери

та житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, приймається відповідною сільською, селищною, міською радою. (п.3.)

80% акцій компанії ПрАТ «ХК Київміськбуд» належать м. Києву. Враховуючи, що котельні було побудовано не за кошти інвесторів, а за власні кошти підприємства, ці котельні вже на 80% належать територіальній громаді міста Києва.

Тому, цілком доцільно і можливо оформлення передачі цих котелень у комунальну власність з подальшою передачею в КП «Київтеплоенерго».

Підсумовуючи вищевикладене, Асоціація ОСББ «Данченка»

ПРОСИТЬ:

1. Комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу в особі Олександра Бродського та інших членів комісії виступити ініціатором передачі об'єктів (котелень) у комунальну власність у Порядку затвердженому Постановою КМУ №1253 від 13 серпня 2003 року та створити фахову робочу групу з цього питання.
2. Створити робочу групу, з залученням представників АОСББ «Данченка» щодо розгляду кризових питань по цих об'єктах з метою напрацювання шляхів вирішення.
3. Передати котельні в оперативне управління в КП «Київтеплоенерго» та призначити його виконавцем послуг з теплопостачання та гарячового водопостачання з метою сталої підготовки котелень й проходження опалювального сезону у воєний час.

Додатки:

1. Копія витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно Котельня №1
2. Копія витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно Котельня №2
3. Копія витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно Котельня №3
4. Копія витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно Котельня №4
5. Копія витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно Котельня №5
6. Копія довідки щодо балансової вартості приміщення котельні №1
7. Копія довідки щодо балансової вартості приміщення котельні №2
8. Копія довідки щодо балансової вартості приміщення котельні №3
9. Копія довідки щодо балансової вартості приміщення котельні №4
10. Копія довідки щодо балансової вартості приміщення котельні №5
11. Копія довідки щодо балансової вартості обладнання котельні №2
12. Копія довідки щодо балансової вартості обладнання котельні №3
13. Копія довідки щодо балансової вартості обладнання котельні №4
14. Копія листа ПрАТ «ХК «Київміськбуд» №03062/0/2-20 від 26.10.2020 року
15. Копія договору купівлі-продажу та акту приймання-передачі обладнання котельні №1
16. Копія договору купівлі-продажу та акту приймання-передачі обладнання котельні №5

Голова правління **Оксана Хорт**

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку "Данченка" Ідентифікаційний код 45287724 Україна, м.Київ

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки:	320320275
Дата, час формування:	16.01.2023 17:33:50
Підстава формування інформаційної довідки:	пошук через веб-сайт: Торохтій Ярослава Олександрівна

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про:	права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Адреса / Місцезнаходження:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 28А

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2371447280000
Об'єкт нерухомого майна:	котельня № 1, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 143.5
Адреса:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 28-А

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 42211636

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	25.05.2021 16:34:38
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58428828 від 28.05.2021 18:03:21, приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації:	сертифікат ДАБІ, серія та номер: ІУ165163651876, виданий 30.12.2016, видавник: ДАБІ, Документ отримано з ЄРД; Договір про передачу функцій замовника будівництва, серія та номер: 129/Ф, виданий 17.02.2014, видавник: Обслуговуючий кооператив "ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ "НОВОСЕЛ", Публічне акціонерне товариство "Холдингова компанія "Київміськбуд"
Форма власності:	приватна
Розмір частки:	1
Власники:	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД», код ЄДРПОУ: 23527052, країна реєстрації: Україна

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки:	320319814
Дата, час формування:	16.01.2023 17:27:50
Підстава формування інформаційної довідки:	пошук через веб-сайт: Торохтій Ярослава Олександрівна

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про:	права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Адреса / Місцезнаходження:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 30

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2371450980000
Об'єкт нерухомого майна:	котельня № 2, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 143.5
Адреса:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 30

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 42211726

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	25.05.2021 16:50:36
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58428907 від 28.05.2021 18:08:24, приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації:	Договір про передачу функцій замовника будівництва, серія та номер: 129/Ф, виданий 17.02.2014, видавник: Обслуговуючий кооператив "ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ "НОВОСЕЛ", ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ "КИЇВМІСЬКБУД"; сертифікат ДАБІ, серія та номер: ІУ165163651876, виданий 30.12.2016, видавник: ДАБІ, Документ отримано з ЄРД
Форма власності:	приватна
Розмір частки:	1
Власники:	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД», код ЄДРПОУ: 23527052, країна

реєстрації: Україна

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	1464479280000
Об'єкт нерухомого майна:	нежитлове приміщення, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 47.1, Опис: нежитлове приміщення №136
Адреса:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 30

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 30381042

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	20.02.2019 16:03:11
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Іванова Лідія Миколаївна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 45620988 від 20.02.2019 16:07:17, приватний нотаріус Іванова Лідія Миколаївна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації:	договір купівлі-продажу, нежитлового приміщення, серія та номер: 415, виданий 20.02.2019, видавник: ПН КМНО Іванова Л.М.
Форма власності:	приватна
Розмір частки:	1
Власники:	Волотовський Ігор Казимирович

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки:	373963554
Дата, час формування:	11.04.2024 23:25:01
Підстава формування інформаційної довідки:	пошук через веб-сайт: ХОРТ ОКСАНА АНАТОЛІЇВНА

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про:	права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2372370680000

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2372370680000
Тип об'єкта:	котельня № 3, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 143.5
Адреса:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 32

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 42230549

Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	25.05.2021 16:13:52
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58450165 від 31.05.2021 13:29:06, приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації:	Договір про передачу функцій замовника будівництва, серія та номер: 130/Ф, виданий 17.02.2014, видавник: Обслуговуючий кооператив "ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ "НОВОСЕЛ", ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ "КИЇВМІСЬКБУД"; сертифікат ДАБІ, серія та номер: ІУ165163651876, виданий 30.12.2016, видавник: ДАБІ, Документ отримано з ЄРД
Розмір частки:	1
Власники:	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД», код ЄДРПОУ: 23527052, країна реєстрації: Україна

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки:	373963564
Дата, час формування:	11.04.2024 23:27:02
Підстава формування інформаційної довідки:	пошук через веб-сайт: ХОРТ ОКСАНА АНАТОЛІЇВНА

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про:	права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2372357780000

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2372357780000
Тип об'єкта:	котельня № 4, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 143.5
Адреса:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 32

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 42230295

Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	25.05.2021 16:07:55
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58444809 від 31.05.2021 11:21:27, приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації:	сертифікат ДАБІ, серія та номер: ІУ163180891063, виданий 30.03.2018, видавник: ДАБІ, Документ отримано з ЄРД; Договір про передачу функцій замовника будівництва, серія та номер: 130/Ф, виданий 17.02.2014, видавник: Обслуговуючий кооператив "ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ "НОВОСЕЛ", ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ "КИЇВМІСЬКБУД"
Розмір частки:	1
Власники:	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД», код ЄДРПОУ: 23527052, країна реєстрації: Україна

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки:	373963530
Дата, час формування:	11.04.2024 23:21:09
Підстава формування інформаційної довідки:	пошук через веб-сайт: ХОРТ ОКСАНА АНАТОЛІЇВНА

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про:	права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2371423280000

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2371423280000
Тип об'єкта:	котельня № 5, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 143.5
Адреса:	м.Київ, вулиця Данченка Сергія, будинок 34

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 42211066

Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	25.05.2021 15:51:52
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58428189 від 28.05.2021 17:29:11, приватний нотаріус Гречана Руслана Тарасівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації:	сертифікат ДАБІ, серія та номер: ІУ163180891063, виданий 30.03.2018, видавник: ДАБІ, Документ отримано з ЄРД; Договір про передачу функцій замовника будівництва, серія та номер: 131/Ф, виданий 17.02.2014, видавник: Обслуговуючий кооператив "ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ "НОВОСЕЛ", ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ "КИЇВМІСЬКБУД"
Розмір частки:	1
Власники:	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД», код ЄДРПОУ: 23527052, країна реєстрації: Україна

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд»
вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна • Тел.: (044) 280 53 60
Факс: (044) 280 90 73 • www.kmb.ua

Заступнику голови Київської
міської державної адміністрації
Непопу В.І.

копія: голові ОСББ «Данченка 30»
Торохтій Я.О

На № 37403 від 21.10.2020 р. повідомляємо наступне: відповідно до проекту, окремо розташована газова котельня № 2 по вул. Данченка є виробником послуги теплопостачання та ГВП для будинків 28,28-а,28-б, 30. Мешканці вказаних будинків безвідповідально ставляться до сплати за надану послугу. Тому станом на 21.10.20 р. організація, що займається обслуговуванням обладнання та будівлі котельної має борг перед іншими постачальниками на загальну суму близько 700 тис. грн. Через несплату боргу неможливо перерахувати передплату за газ для котельної, сплатити за спожиту електроенергію та раніше придбану у КП «Київводоканал» воду. Мешканцям вищевказаних будинків неодноразово доводилася інформація про стан заборгованості та необхідність оплати заборгованості. Станом на 23.09.20 р. ситуація зі сплатами є критичною. Передати газову котельню з обладнанням створеному у будинку 30 по вул. Данченка ОСББ «Данченка 30» неможливо, бо вищезгаданий об'єкт не є власністю даного будинку. А послуги з теплопостачання та ГВП надаються ще 3-м будинкам. Слід зауважити, що окремо розташована газова котельня збудована коштом ПрАТ «ХК «Київміськбуд». В процесі її будівництва та придбання обладнання для котельні кошти інвесторів будинку 30 по вул. Данченка, як і інвесторів інших будинків житлового комплексу, не залучалися.

З повагою.

Віце- президент
ПрАТ «ХК «Київміськбуд» Е.Г. Шевчук

Вик. Уманець Н.М.

№03062/0/2-20 від 26.10.2020

415062 12:16

ПрАТ «ХК «Київміськбуд»
ДЕПАРТАМЕНТ ФІНАНСІВ ТА ЕКОНОМІКИ
Відділ реєстрації та супроводження договорів
ЗАРЕЄСТРОВАНО
№ 6727 від «13» 09 2021р.

ДОГОВІР № 1-21/0
Купівлі – продажу обладнання

м. Київ 31 серпня 2021 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Енерго Сервіс Груп», в особі директора Раскіна Дмитра Олександровича , (в подальшому «Покупець»), що діє на підставі Статуту, з однієї сторони та

Приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» (далі — «Продавець"), в особі Віце-президента Джигіля Андрія Івановича, що діє на підставі Довіреності від 24.12.2020, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Сліпченко А.В., зареєстрованої в реєстрі за № 934, уклали договір купівлі-продажу обладнання № 1-21/0 від 31 серпня 2021 року (далі — Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Продавець зобов'язується продати обладнання: Котельне обладнання, що установлено та *змонтовано в прибудові до житлового будинку за адресою: м.Київ, вулиця Сергія Данченка, 34* (далі - Обладнання) згідно специфікації (додаток №1 до Договору) на користь Покупця, а Покупець зобов'язується оплатити вищезгадане Обладнання згідно п. 4.1. цього Договору.

2.КІЛЬКІСТЬ І ЯКІСТЬ ОБЛАДНАННЯ

2.1.Загальна кількість, ціна, асортимент і розгорнута номенклатура Обладнання, що продається за цим Договором, визначається на підставі додатку №1 до Договору, що є невід'ємною частиною Договору.

3.УМОВИ І ТЕРМІН ПЕРЕДАЧІ ОБЛАДНАННЯ

3.1.Продаж Обладнання здійснюється шляхом переходу права власності на Обладнання від Продавця до Покупця відповідно до умов Договору та Акту приймання – передачі підписаного з двох сторін.
3.2. Право власності на Обладнання переходить до Покупця у момент здійснення кінцевої оплати відповідно до п. 4.1. Договору, та підписання в цей день Акту приймання – передачі Обладнання, та видаткової накладної.
3.3. Право власності на Обладнання, а також усі пов'язані з ним ризики, переходять від Продавця до Покупця з моменту здійснення повного розрахунку відповідно до п. 4.1. Договору та підписання Акту приймання-передачі Обладнання.
3.4. При передачі Обладнання Продавець передає Покупцеві по одному екземпляру всіх документів на на Товар:

- податкову накладну (відповідно до податкового законодавства України);
- сертифікат або паспорт на продукцію.
- документацію

3.5. Продавець має право не передавати Обладнання Покупцеві за цим Договором у разі наявності заборгованості Покупця перед Продавцем, до моменту погашення такої заборгованості.
3.6. Покупець зобов'язаний забезпечувати теплопостачання житлових будинків, для яких саме це обладнання було побудовано та змонтовано, а саме:
- вулиця Сергія Данченка, ж/б №34;
- вулиця Сергія Данченка, ж/б №34-А (секція №4, секція №5).

4.ЦІНА І ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1.Вартість Обладнання складає 1 876 721,00 грн з ПДВ (один мільйон вісімсот сімдесят шість тисяч сімсот двадцять одна гривня 00 копійок) та підлягає повній оплаті протягом 3х місяців з моменту підписання Договору.

4.2. Ціна реалізації Обладнання зазначена в п. 4.1. Договору не може змінюватися. Датою платежу вважається дата зарахування коштів на поточний рахунок Продавця.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. За невиконання зобов'язань по даному Договору Продавець і Покупець мають нести відповідальність згідно з чинним законодавством України.
5.2. За порушення строків оплати Обладнання, передбачених п.4.1. даного Договору, Покупець сплачує Продавцеві пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від вартості неоплаченого в строк Обладнання за кожний день прострочки до повного виконання зобов'язання.
5.3. Оплата пені і відшкодування збитків не звільняє Сторони від виконання зобов'язань по даному Договору.

6.ФОРС-МАЖОР

6.1.При виникненні обставин неможливості повного або часткового виконання будь-якою із Сторін зобов'язань по даному Договору внаслідок обставин форс-мажор, які розуміються , як обставини нездоланної сили, а саме: стихійне лихо, екстремальні погодні умови, пожежі, війни, страйки, військові дії, громадянське безладдя, заборони експорту або імпорту, рішення органів влади та управління або інших незалежних від Сторін обставин, термін виконання зобов'язань відсувається на період дії нездоланної сили.
6.2.Сторона, для якої склалась неможливість виконання зобов'язань по даному Договору внаслідок обставин форс-мажор, повинна негайно інформувати іншу Сторону про початок і кінець обставин, що перешкоджають виконанню даного Договору, в письмовій формі. Дані обставини повинні бути письмово підтверджені ТПП .

7. АНТИДЕМПІНГОВЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

7.1.У випадку, якщо порушення Покупцем умов, зазначених у п. 7.1. цього Договору, спричинило початок антидемпінгового розслідування по відношенню щодо Продавця Обладнання, Покупець крім сплати штрафу, відшкодовує Продавцю усі витрати, понесені ними під час участі в антидемпінговому розслідуванні.

8. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

8.1. Усі розбіжності, що виникають за цим Договором або у зв'язку з ним вирішуються Сторонами шляхом переговорів.
8.2. Розбіжності, що не можуть бути врегульовані шляхом переговорів, підлягають вирішенню в суді або в господарському суді відповідно до чинного законодавства України.

9. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ

9.1.Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання і діє до 31.12.2021, але в будь-якому випадку до повного виконання зобов'язань Сторонами, а в частині взаєморозрахунків – до повного розрахунку між Сторонами.
9.2. Зміна і розірвання цього Договору можливі тільки за взаємною згодою Сторін, про що Сторони складають додаткову угоду, або за рішенням суду в порядку, передбаченому чинним законодавством.

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Усі зміни до Договору вносяться в період його дії письмово додатковою угодою, що стає невід'ємною частиною даного Договору та вступає в силу тільки після підписання обома Сторонами.

10.2. Всі додатки до даного Договору, а також інші документи, пов'язані з його виконанням (акти, угоди і т. ін.), є невід'ємними його частинами.
10.3. Договір складено в двох оригінальних примірниках українською мовою, обидва примірники мають однакову юридичну силу.

11. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ:

ПрАТ «ХК «Київміськбуд»
01010, м. Київ,
вул. М. Омеляновича-Павленка, 4/6
Код ЄДРПОУ 23527052
П/р UA703390500000026000001039160
в АТ «КРИСТАЛБАНК»
ІПН 235270526654
Свідоцтво ПДВ № 200045746
тел./факс (044) 280-91-02

Віце-президент

_____ А.І. УДЖИГІЛЬ

ПОКУПЕЦЬ:

ТОВ «ЕНЕРГО СЕРВІС ГРУП»
03028, м. Київ, вул. Стратегічне шосе,
буд. 2а
Код ЄДРПОУ 41842036
П/р UA753390500000026009001071453
в АТ «КРИСТАЛБАНК»
ІПН 418420326508
тел. (044) 209-05-51

Директор

_____ ЕНЕРГО СЕРВІС ГРУП О.Г. Васкін

Акт №_____

приймання-передачі обладнання котельні №1, що встановлено та змонтовано в прибудові до житлового будинку за адресою: м.Київ, вулиця Сергія Данченка, 28-А згідно умов договору купівлі-продажу обладнання №3-21/0 від 31.08.2021року

м. Київ «30» вересня 2022 р.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕНЕРГО СЕРВІС ГРУП», за договором Покупець, в особі директора Пазія Володимира Вікторовича, та

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХК «КИЇВМІСЬКБУД» , за договором **Продавець**, в особі Віце-президента ПАТ "ХК "Київміськбуд" Шевчук Е.Г., який діє на підставі довіреності № 2047 від "20" 12 2021 року, уклали цей Акт про наступне:

1. **Покупцем** виконані зобов'язання щодо оплати вартості обладнання в строки, обумовлені умовами договору **купівлі-продажу обладнання №3-21/0 від 31.08.2021року**

2. Продавець передає, а Покупець приймає майно (Додатку №1 до Акту) за переліком та номенклатурою згідно умов договору **купівлі-продажу обладнання №3-21/0 від 31.08.2021року** за переліком згідно Додатку №1, що є невід'ємною стороною даного Акту приймання-передачі, на загальну суму :

без ПДВ : 1 797 098,33 грн. (Один мільйон сімсот дев'яносто сім тисяч дев'яносто вісім грн.33 коп.);
крім того ПДВ (за базовою ставкою 20%): 359 419,67грн. (Триста п'ятдесят дев'ять тисяч чотириста дев'ятнадцять грн. 67 коп.);
РАЗОМ з ПДВ : 2 156 518,00грн. (Два мільйони сто п'ятдесят шість тисяч п'ятсот вісімнадцять грн. 00 коп.).

3. Покупець підтверджує, свої зобов'язання за п.3.6 **купівлі-продажу обладнання №3-21/0 від 31.08.2021року** щодо забезпечення теплопостачання житлових будинків, для яких саме це обладнання було побудовано та змонтовано.
4. Покупець прийняв, а Продавець передав повний комплект технічної документації для забезпечення повноцінного функціонування обладнання за його при значенням.

Продавець	**Покупець**
Від ПрАТ «ХК «Київміськбуд»	**Від ТОВ «Енерго сервіс груп»**
Віце-президент Шевчук Е.Г.	**Директор** _____ **Пазій В.В.**
м.п.	м.п.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд»
ДЕПАРТАМЕНТ ФІНАНСІВ ТА ЕКОНОМІКИ
відділ реєстрації та супроводження договорів
ЗАРЕЄСТРОВАНО
№ 6729 від «13» 09 2021 р.

ДОГОВІР №3-21/0
Купівлі – продажу обладнання

м. Київ 31 серпня 2021 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Енерго Сервіс Груп», в особі директора Раскіна Дмитра Олександровича , (в подальшому «Покупець»), що діє на підставі Статуту, з однієї сторони та

Приватне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» (далі — «Продавець"), в особі Віце-президента Джигіля Андрія Івановича, що діє на підставі Довіреності від 24.12.2020, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Сліпченко А.В., зареєстрованої в реєстрі за № 934, уклали договір купівлі-продажу обладнання № 3-21/0 від 31 серпня 2021 року (далі — Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Продавець зобов'язується продати обладнання: Котельне обладнання, що установлено та змонтовано в прибудові до житлового будинку за адресою: м.Київ, вулиця Сергія Данченка, будинок №28-А далі - Обладнання) згідно специфікації (додаток №1 до Договору) Покупцю, а Покупець зобов'язується оплатити вищезгадане Обладнання згідно п. 4.1. цього Договору.

2.КІЛЬКІСТЬ І ЯКІСТЬ ОБЛАДНАННЯ

2.1.Загальна кількість, ціна, асортимент і розгорнута номенклатура Обладнання, що продається за цим Договором, визначається на підставі додатку №1 до Договору, що є невід'ємною частиною Договору.

3.УМОВИ І ТЕРМІН ПЕРЕДАЧІ ОБЛАДНАННЯ

3.1.Продаж Обладнання здійснюється шляхом переходу права власності на Обладнання від Продавця до Покупця відповідно до умов Договору та Акту приймання – передачі підписаного з двох сторін.

3.2. Право власності на Обладнання переходить до Покупця у момент здійснення кінцевої оплати відповідно до п. 4.1. Договору, та підписання в цей день Акту приймання – передачі Обладнання, та видаткової накладної.

3.3. Право власності на Обладнання, а також усі пов'язані з ним ризики, переходять від Продавця до Покупця з моменту здійснення повного розрахунку відповідно до п. 4.1. Договору та підписання Акту приймання-передачі Обладнання.

3.4. При передачі Обладнання Продавець передає Покупцеві по одному екземпляру всіх документів на на Товар:

- податкову накладну (відповідно до податкового законодавства України);
- сертифікат або паспорт на продукцію.
- документацію

3.5. Продавець має право не передавати Обладнання Покупцеві за цим Договором у разі наявності заборгованості Покупця перед Продавцем, до моменту погашення такої заборгованості.

3.6. Покупець зобов'язаний забезпечувати теплопостачання житлових будинків, для яких саме це обладнання було побудовано та змонтовано, а саме:
- вулиця Сергія Данченка, ж/б №28;
- вулиця Сергія Данченка, ж/б №28-А;
- вулиця Сергія Данченка, ж/б №28-Б (секція №1, секція №2, секція №3).

4.ЦІНА І ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

4.1.Вартість Обладнання складає 2 156 518,00 грн з ПДВ (два мільйони сто п'ятдесят шість тисяч п'ятсот вісімнадцять гривень 00 копійок) та підлягає повній оплаті протягом 3х місяців з моменту підписання Договору.
4.2. Ціна реалізації Обладнання зазначена в п. 4.1. Договору не може змінюватися. Датою платежу вважається дата зарахування коштів на поточний рахунок Продавця.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. За невиконання зобов'язань по даному Договору Продавець і Покупець мають нести відповідальність згідно з чинним законодавством України.
5.2. За порушення строків оплати Обладнання, передбачених п.4.1. даного Договору, Покупець сплачує Продавцеві пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від вартості неоплаченого в строк Обладнання за кожний день прострочки до повного виконання зобов'язання.
5.3. Оплата пені і відшкодування збитків не звільняє Сторони від виконання зобов'язань по даному Договору.

6.ФОРС-МАЖОР

6.1.При виникненні обставин неможливості повного або часткового виконання будь-якою із Сторін зобов'язань по даному Договору внаслідок обставин форс-мажор, які розуміються , як обставини нездоланної сили, а саме: стихійне лихо, екстремальні погодні умови, пожежі, війни, страйки, військові дії, громадянське безладдя, заборони експорту або імпорту, рішення органів влади та управління або інших незалежних від Сторін обставин, термін виконання зобов'язань відсувається на період дії нездоланної сили.
6.2.Сторона, для якої склалась неможливість виконання зобов'язань по даному Договору внаслідок обставин форс-мажор, повинна негайно інформувати іншу Сторону про початок і кінець обставин, що перешкоджають виконанню даного Договору, в письмовій формі. Дані обставини повинні бути письмово підтверджені ТПП .

7. АНТИДЕМПІНГОВЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

7.1.У випадку, якщо порушення Покупцем умов, зазначених у п. 7.1. цього Договору, спричинило початок антидемпінгового розслідування по відношенню щодо Продавця Обладнання, Покупець крім сплати штрафу, відшкодовує Продавцю усі витрати, понесені ними під час участі в антидемпінговому розслідуванні.

8. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

8.1. Усі розбіжності, що виникають за цим Договором або у зв'язку з ним вирішуються Сторонами шляхом переговорів.
8.2. Розбіжності, що не можуть бути врегульовані шляхом переговорів, підлягають вирішенню в суді або в господарському суді відповідно до чинного законодавства України.

9. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ

9.1.Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання і діє до 31.12.2021, але в будь-якому випадку до повного виконання зобов'язань Сторонами, а в частині взаєморозрахунків – до повного розрахунку між Сторонами.
9.2. Зміна і розірвання цього Договору можливі тільки за взаємною згодою Сторін, про що Сторони складають додаткову угоду, або за рішенням суду в порядку, передбаченому чинним законодавством.

10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Усі зміни до Договору вносяться в період його дії письмово додатковою угодою, що стає невід'ємною частиною даного Договору та вступає в силу тільки після підписання обома Сторонами.

10.2. Всі додатки до даного Договору, а також інші документи, пов'язані з його виконанням (акти, угоди і т. ін.), є невід'ємними його частинами.

10.3. Договір складено в двох оригінальних примірниках українською мовою, обидва примірники мають однакову юридичну силу.

11. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА ПЛАТІЖНІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ:

ПрАТ «ХК «Київміськбуд»
01010, м. Київ,
вул. М. Омеляновича-Павленка, 4/6
Код ЄДРПОУ 23527052
П/р UA703390500000026000001039160
в АТ «КРИСТАЛБАНК»
ІПН 235270526654
Свідоцтво ПДВ № 200045746
тел./факс (044) 280-91-02

Віце-президент

_____ А.О. Джигіль

ПОКУПЕЦЬ:

ТОВ «ЕНЕРГО СЕРВІС ГРУП»
03028, м. Київ, вул. Стратегічне шосе,
буд. 2а
Код ЄДРПОУ 41842036
П/р UA753390500000026009001071453
в АТ «КРИСТАЛБАНК»
ІПН 418420326508
тел. (044) 209-05-51

Директор

_____ Р.О. Раскін

Акт №_____

приймання-передачі обладнання котельні №5, що встановлено та змонтовано в прибудові до житлового будинку за адресою: м.Київ, вулиця Сергія Данченка, 34 згідно умов договору купівлі-продажу обладнання №1-21/0 від 31.08.2021року

м. Київ «30» вересня 2022 р.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕНЕРГО СЕРВІС ГРУП», за договором Покупець, в особі директора Пазія Володимирв Вікторовича, та

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ХК «КИЇВМІСЬКБУД» , за договором **Продавець**, в особі Віце-президента ПАТ "ХК "Київміськбуд" Шевчук Є. І., який діє на підставі довіреності № 2047 від "20" 12 2021року, уклали цей Акт про наступне:

1. **Покупцем** виконані зобов'язання щодо оплати вартості обладнання в строки, обумовлені умовами договору **купівлі-продажу обладнання №1-21/0 від 31.08.2021року**

2. Продавець передає, а Покупець приймає майно (Додатку №1 до Акту) за переліком та номенклатурою згідно умов договору **купівлі-продажу обладнання №1-21/0 від 31.08.2021року** за переліком згідно Додатку №1, що є невід'ємною стороною даного Акту приймання-передачі, на загальну суму :

без ПДВ : 1 563 934,17 грн. (Один мільйон п'ятсот шістдесят три тисячі дев'ятсот тридцять чотири грн.17 коп.);
крім того ПДВ (за базовою ставкою 20%): 312 786,83 грн. (Триста дванадцять тисяч сімсот вісімдесят шість грн. 83 коп.);
РАЗОМ з ПДВ : 1 876 721,00 грн. (Один мільйон вісімсот сімдесят шість тисяч сімсот двадцять одна грн. 00 коп.).

3. Покупець підтверджує, свої зобов'язання за п.3.6 **купівлі-продажу обладнання №1-21/0 від 31.08.2021року** щодо забезпечення теплопостачання житлових будинків, для яких саме це обладнання було побудовано та змонтовано.
4. Покупець прийняв, а Продавець передав повний комплект технічної документації для забезпечення повноцінного функціонування обладнання за його при значенням.

Продавець	**Покупець**
Від ПрАТ «ХК «Київміськбуд»	**Від ТОВ «Енерго сервіс груп»**
Віце-президент _____ Шевчук Є.І.	**Директор** _____ **Пазій В.В.**
м.п.	м.п.

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД»

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна
Тел.: (044) 280 53 60 • Тел.: (044) 356 02 15
www.kmb.ua • E-mail: kancel@kyivmiskbud.ua
Код ЄДРПОУ: 23527052

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується приміщення котельні № 5 за адресою: м. Київ, вулиця Сергія Данченка,34.

Балансова вартість приміщення котельні № 5 становить 5 917 487,48 гривень з ПДВ (П'ять мільйонів девятсот сімнадцять тисяч чотириста вісімдесят сім гривень 48 коп.).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент Василь ОЛІЙНИК

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД»

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна
Тел.: (044) 280 53 60 • Тел.: (044) 356 02 15
www.kmb.ua • E-mail: kancel@kyivmiskbud.ua
Код ЄДРПОУ: 23527052

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується приміщення котельні № 4 за адресою: м. Київ, вулиця Сергія Данченка,32.

Балансова вартість приміщення котельні № 4 становить 5 884 241,53 гривень з ПДВ (П'ять мільйонів вісімсот вісімдесят чотири тисячі двісті сорок одна гривня 53 коп.).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент Василь ОЛІЙНИК

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД»

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна
Тел.: (044) 280 53 60 • Тел.: (044) 356 02 15
www.kmb.ua • E-mail: kancel@kyivmiskbud.ua
Код ЄДРПОУ: 23527052

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується приміщення котельні № 3 за адресою: м. Київ, вулиця Сергія Данченка,32.

Балансова вартість приміщення котельні № 3 станом на 30.04.2024 року становить 5 050 150,20 гривень з ПДВ (П'ять мільйонів п'ятдесят тисяч сто п'ятдесят гривень 20 коп.).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент Василь ОЛІЙНИК

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД»

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна
Тел.: (044) 280 53 60 • Тел.: (044) 356 02 15
www.kmb.ua • E-mail: kancel@kyivmiskbud.ua
Код ЄДРПОУ: 23527052

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується приміщення котельні № 2, за адресою : м. Київ, вулиця Сергія Данченка,30.

Балансова вартість приміщення котельні № 2 станом на 30.04.2024 року становить 2 485 980,77 гривень з ПДВ (Два мільйони чотириста вісімдесят п'ять тисяч дев'ятсот вісімдесят гривень 77 коп.).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент **Василь ОЛІЙНИК**

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД»

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна
Тел.: (044) 280 53 60 • Тел.: (044) 356 02 15
www.kmb.ua • E-mail: kancel@kyivmiskbud.ua
Код ЄДРПОУ: 23527052

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується приміщення котельні № 1 за адресою: м. Київ, вулиця Сергія Данченка,28-А.

Балансова вартість приміщення котельні № 1 станом на 30.04.2024 року становить 4 990 140,44 гривень з ПДВ (Чотири мільйони дев'ятсот дев'яносто тисяч сто сорок гривень 44 коп.).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент Василь ОЛІЙНИК

ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд»
вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна • Тел.: (044) 280 53 60
Факс: (044) 280 90 73 • www.kmb.ua

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується обладнання котельні № 2, що установлено та змонтовано в прибудові до житлового будинку за адресою : м. Київ, вулиця Сергія Данченка,30.

Балансова вартість обладнання котельні № 2 станом на 15.03.2024 року становить 1 468 015,06 гривень з ПДВ (Один мільйон чотириста шістдесят вісім тисяч п'ятнадцять гривень 06 копійок).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент **Василь ОЛІЙНИК**

ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд»
вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна • Тел.: (044) 280 53 60
Факс: (044) 280 90 73 • www.kmb.ua

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується обладнання котельні № 3, що установлено та змонтовано в прибудові до житлового будинку за адресою: м. Київ, вулиця Сергія Данченка,32.

Балансова вартість обладнання котельні № 3 станом на 15.03.2024 року становить 1 651 333,79 гривень з ПДВ (Один мільйон шістсот п'ятдесят одна гривня триста тридцять три гривні 79 копійок).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент Василь ОЛІЙНИК

ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд»
вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6, м. Київ, 01010, Україна • Тел.: (044) 280 53 60
Факс: (044) 280 90 73 • www.kmb.ua

За місцем вимоги

ДОВІДКА

ПрАТ "Холдингова компанія "Київміськбуд" повідомляє, що на його балансі обліковується обладнання котельні № 4, що установлено та змонтовано в прибудові до житлового будинку за адресою: м. Київ, вулиця Сергія Данченка,32.

Балансова вартість обладнання котельні № 4 становить 2 346 978,73 гривень з ПДВ (Два мільйони триста сорок шість тисяч девятсот сімдесят вісім гривень 73 копійки).

Довідка видана для пред'явлення за місцем вимоги.

Голова правління-президент Василь ОЛІЙНИК

Господарський суд міста Києва
01054, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 44-в

Відповідач
Приватне акціонерне товариство "Холдингова компанія "Київміськбуд"
ел. пошта e.varitskiy@ukr.net
тел. 380504183059
адреса 01010, м. Київ, вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6
ЄДРПОУ 23527052

Представник відповідача
Варицький Євген Валентинович
ел. пошта abac99@ukr.net

02154
РНОКПП 3003123712

Позивач
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «СЕРГІЯ ДАНЧЕНКА 32»
ел. пошта 12822.dl@gmail.com
тел. 380986000154
адреса м. Київ, вул. Данченка Сергія 32
ЄДРПОУ 44354328

Справа № **910/6478/24**
Провадження № **б/н**
Суддя

Відзив на позовну заяву

Господарським судом міста Києва розглядається справа за позовом Об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку «Сергія Данченка 32» до Приватного акціонерного товариства «Холдингова компанія «Київміськбуд» про витребування майна з чудового незаконного володіння та скасування державної реєстрації.

У строки визначені ухвалою Господарського суду міста Києва від 12.06.2024 року (надійшла через електронний суд 13.06.2024 року) про відкриття провадження надаємо відзив.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (надалі – Компанія) повністю не погоджується з позовними вимогами, вважає їх необгрунтованими та безпідставними, виходячи з наступного.

*.

Підставою для державної реєстрації об'єкту нерухомого майна котельні № 3 та, №4, що розташована за адресою: м. Київ, вул. Данченка Сергія, будинок 32, став крім іншого, Договір про передачу функцій замовника будівництва №130/Ф від 17.02.2014, укладений між Обслуговуючим кооперативом "ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЗАБУДОВНИКІВ "НОВОСЕЛ" та ПУБЛІЧНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ "КИЇВМІСЬКБУД" (копія додається).

Пунктом 2.1 Договору про передачу функцій замовника будівництва визначено обсяг функцій замовника, що було передано Відповідачеві, а саме:

- забезпечення розроблення та погодження проектної документації для будівництва Об'єкту всіх стадій проектування, в тому числі забезпечення проведення державної експертизи проекту;

- оформлення дозволу на виконання будівельних робіт, інших супутніх дозволів та погоджень а також контролю за термінами дії виданої дозвільної документації;

- забезпечення виконання функцій з організації та управління будівництвом Об'єкту та інженерних мереж (зовнішніх та внутрішніх);

- забезпечення проведення технічного нагляду за будівництвом Об'єкту;

- забезпечення проведення авторського нагляду за будівництвом;

- укладення договору на сплату пайової участі у розвитку інфраструктури

міста Києва, укладення інших правочинів, пов'язаних із сплатою відрахувань (передачею майна) в зв'язку з будівництвом Об'єкту;

- взаємодії при вирішенні питань, пов'язаних з реалізацією проекту будівництва з органами державної влади та органами місцевого самоврядування, окрім питання щодо користування земельними ділянками, наданої Стороні 1 для

будівництва Об'єкту а також фізичним та юридичним особам будь-якої форми власності;

- забезпечення прийняття об'єкту в експлуатацію;

- забезпечення передачі Об'єкту в експлуатацію експлуатуючій організації або об'єднанню співвласників згідно чинного законодавства України;

- забезпечення фінансування Реалізації проекту з будівництва Об'єкту в обсягах,

визначених цим Договором;

- виконання інших функцій, передбачених Порядком здійснення технічного нагляду під час будівництва об'єкта архітектури, затвердженим постановою Кабінету міністрів України від 11.07.2007 р. №903 «Положенням про замовника-забудовника і технічний нагляд у будівництві» затверджений Постановою Держбуду СРСР від 02.02.1988 р., іншим чинним законодавством України та які необхідні для реалізації проекту».

Згідно Додаткової угоди №6 від 02.11.2016 року було визначено, що **Компанія отримує у свою власність 100 % площ в Об'єкті.**

Виходячи з зазначеного, спірне майно було збудоване Компанією за власні кошти та є його власністю як замовника будівництва.

Частиною 1 статті 331 Цивільного кодексу України передбачено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі.

Частиною 2 статті 331 Цивільного кодексу України визначено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Відповідно до статті 876 Цивільного Кодексу України, власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором.

Враховуючи ту обставину, що замовником будівництва спірного майна (функції замовника були передані за вказаним вище Договором, відбувся розподіл площ майна), виступало ПрАТ "ХК "Київміськбуд", то останній є власником збудованого майна.

При цьому, набуття права власності замовником на збудовану нежитлову площу не потребує укладення Компанією будь-якого договору (контракту), що вбачається зі змісту статей 331 та 876 Цивільного кодексу України.

Згідно зі ст. 41 Конституції України державою гарантовано право кожному володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Право приватної власності є

непорушним.

Статтею 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод передбачено, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Згідно з ч. 1 ст. 316 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України), право власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Статтею 317 ЦК України визначено, що власникові належить права володіння, користування та розпорядження своїм майном. На зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна.

Відповідно до статей 317, 319 ЦК України, саме власнику належить право розпоряджатися своїм майном за власною волею.

Відповідно до ч. 3 ст.10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Відповідно до п.14. ч.1 ст.27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі: **інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.**

Враховуючи вищезазначені обставини, а саме те, що ПрАТ "ХК "Київміськбуд" було замовником будівництва спірного майна, то мало повне юридичне право для реєстрації прав власності на вказане майно, у разі ненадання документів необхідних для реєстрації майна, реєстратор керуючись законом мав би відмовити у здійсненні такої реєстрації.

Однак, жодні умови та/або обставини, які відповідно до статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», що тягнуть за собою обов'язок державного реєстратора відмовити в державній реєстрації, **не мали місця.**

Відповідно Компанією були подані всі документи як замовник будівництва (Компанії були передані функції замовника за вказаним вище договором), як цього вимагає Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" для реєстрації права власності вперше на новозбудований об'єкт нерухомого майна, а саме реєстрацію права власності на оспорюване майно, а у реєстратора були відсутні підстави для відмови у здійсненні реєстрації.

В той же час, мешканці будинку по вул. С.Данченка, 32 у м.Києві є власниками житла з визначеними характеристиками (номер квартири, площа, поверх і т.д.) виключно в межах укладених своїх правочинів, а отже жодного правового відношення до оскаржуваного майна не мають.

*.

Відносно позиції Позивача, що спірні приміщення є допоміжними, та належать на праві спільної сумісної власності всім співвласникам багатоквартирного будинку.

Згідно з ч. 1 ст. 4 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов`язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Основна діяльність об`єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обгрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов`язань, пов`язаних з діяльністю об`єднання (ч. 4 ст. 4 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку").

Згідно зі ст. 4 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", майно об'єднання утворюється з: майна, переданого йому співвласниками у власність; одержаних доходів; іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Згідно пункту 1 частини 1 статті 6 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" співвласники мають право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників.

Відповідно до частини 2 ст. 382 Цивільного кодексу України, усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Відповідно до п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке

обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Пунктом 2 частини 1 статті 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (*колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення*).

Підсобні приміщення багатоквартирного житлового будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти тощо) (Державні будівельні норми України "Будинки і споруди Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005" (Додаток Б), затверджені наказом Держбуду України від 18.05.2005 N 80).

Нежитлові приміщення - це приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин (Державні будівельні норми України "Будинки і споруди Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005" (Додаток Б), затверджені наказом Держбуду України від 18.05.2005 N 80).

З огляду на наведене, визначальним для правильного вирішення спору є встановлення того, чи відноситься спірне приміщення до допоміжних чи є нежитловим окремим приміщенням.

При цьому допоміжними приміщеннями є всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку, незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання, комунікацій, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов'язаних із життєзабезпеченням. **І лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень**.

Аналогічна правова позиція викладена у постановах Верховного Суду від 06.08.2019 N 914/843/17, від 18.07.2018 у справі N 916/2069/17, від 22.11.2018 у справі N 904/1040/18, від 15.05.2019 у справі N 906/1169/17.

Окрім того, у багатоквартирних житлових будинках можуть розміщуватись як допоміжні приміщення, так і інші приміщення, які не є допоміжними, а є нежитловими приміщеннями, призначеними для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру **і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин, в житловий фонд не входять** (частина третя статті 4 ЖК України) і в результаті приватизації квартир такого будинку їх жителями право власності у останніх на ці приміщення не виникає (Аналогічну правову позицію викладено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного

цивільного суду N 461/4295/17 від 28.09.2018).

На відміну від допоміжного приміщення будинку, тобто приміщення, призначеного для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення), нежитлове приміщення (група нежитлових приміщень) будинку - сукупність нежитлових приміщень, **які мають сполучення між собою та окремий вихід на сходову клітку, коридор або земельну ділянку чи прилеглу територію і є самостійним об`єктом цивільно-правових відносин.**

З наведених норм убачається, що у житлових будинках можуть бути як допоможні, так і нежилі приміщення, **які мають окреме, незалежне призначення** (магазини, кафе, перукарні, художні майстерні тощо).

Для розмежування допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку, які призначені для забезпечення його експлуатації та побутового обслуговування мешканців будинку і входять до житлового фонду, та нежилих приміщень, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об`єктом цивільно-правових відносин, до житлового фонду не входять, **слід виходити як з місця їхнього розташування, так і із загальної характеристики сукупності властивостей таких приміщень, зокрема способу і порядку їх використання.**

Такий правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 598/175/15-ц (провадження № 14-363цс19).

Таким чином, оскаржуване майно є відокремленим об`єктом нерухомого майна (має окремі сходи, відокремлені стіни), побудоване за власні кошти Компанії, та відповідно не відносяться до допоміжних або підсобних приміщень.

З огляду на вищевказане, аргументування Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "Сергія Данченка 32" щодо належності спірного майна до допоміжних є безпідставним.

Статтею 3 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (право на ефективний засіб юридичного захисту) передбачено, що кожен, чиї права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження. До господарського суду вправі звернутись кожна особа, яка вважає, що її право чи охоронюваний законом інтерес порушено чи оспорюється, тобто має значення лише суб`єктивне уявлення особи про те, що її право чи законний інтерес потребує захисту.

Статтею 15 ЦК України передбачено, що кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання та захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства.

Під порушенням слід розуміти такий стан суб`єктивного права, за якого воно зазнало протиправного впливу з боку правопорушника, внаслідок чого суб`єктивне право особи зменшилось або зникло як таке, порушення права, пов`язане з позбавленням можливості здійснити, реалізувати своє право повністю або частково. Таким чином, у розумінні закону суб`єктивне право на захист - це юридично закріплена можливість особи використати заходи правоохоронного характеру для поновлення порушеного права і припинення дій, які порушують це право. За приписами процесуального законодавства захисту в господарському суді підлягає не лише порушене суб`єктивне право, а й охоронюваний законом інтерес, яке у логічно-смисловому зв`язку з поняттям «права» треба розуміти як прагнення до користування конкретним матеріальним або нематеріальним благом, як зумовлений загальним змістом об`єктивного і прямо не опосередкований у суб`єктивному праві простий легітимний дозвіл.

Правосуддя, за своєю суттю, визнається таким лише за умови, що воно відповідає вимогам справедливості і забезпечує ефективне поновлення в правах. Зазначені висновки викладено в абзаці 10 п. 9 рішення Конституційного Суду України від 30.01.2003 № 3рп/2003.

Позовом у процесуальному сенсі є звернення до суду з вимогою про захист своїх прав та інтересів, який складається з двох елементів: предмета і підстави позову.

Предметом позову є певна матеріально-правова вимога позивача до відповідача. Предмет позову кореспондує зі способами захисту права.

Підставою позову є факти, які обґрунтовують вимогу про захист права чи законного інтересу.

Під способами захисту права слід розуміти заходи, прямо передбачені законом з метою припинення оспорювання або порушення суб`єктивних цивільних прав та усунення наслідків такого порушення.

Відповідно до ст. 20 ГПК України, кожний суб`єкт господарювання та споживач має право на захист своїх прав і законних інтересів.

Процесуально-правовий зміст захисту права, закріпленого у Господарському процесуальному кодексі України, полягає у тому, що юридичні особи та фізичні особи - підприємці, фізичні особи, які не є підприємцями, державні органи, органи місцевого самоврядування мають право на звернення до господарського суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав та законних інтересів у справах, віднесених законом до юрисдикції господарського суду, а також для вжиття передбачених законом заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням (ст. 4 ГПК України).

Враховуючи викладене вище, підставою для звернення до суду є наявність порушеного права (охоронюваного законом інтересу), і таке звернення здійснюється особою, котрій це право належить, і саме з метою його захисту. Відсутність обставин, які б підтверджували наявність порушення права особи, за захистом якого вона звернулася, чи охоронюваного законом інтересу, є підставою для відмови у задоволенні такого позову.

Оскільки правовою підставою для звернення до господарського суду є захист порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, право на позов у особи виникає після порушення відповідачем її права та захисту підлягає порушене

право, а матеріалами справи не підтверджено порушення прав позивача зі сторони відповідача, то відсутність порушеного права позивача також є підставою для відмови у задоволенні позовних вимог.

Особа, яка скаржиться на порушення його або її права на власність, повинна, перш за все, продемонструвати, що таке право існувало (Pistorova v. the Czech Republic, § 38; Des Fours Walderode v. the Czech Republic (ухв.); Zhigalev v. Russia, § 131).

У частині 1 статті 190 Цивільного кодексу України зазначено, що майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.

З аналізу наведеного положення Цивільного кодексу України вбачається, що національним законодавством охороняється від неправомірних посягань не лише сама річ, як об'єкт матеріального світу, а й право особи на володіння та користування даною річчю.

Європейський суд з прав людини у своїх рішеннях у справах "Мелахер та інші проти Австрії" від 19.12.1998 р. "Бурдов проти Росії" від 07.05.2002 р., "Прессос Компанія Нав"єра С.А." та інші проти Бельгії" від 28.10.1995 р., "Пайн Велі Девелопмент Лтд." та інші проти Ірладнії" від 23.10.1991 р. визначив, що під поняттям "майно" розуміється не лише майно, яке належить особі на праві власності згідно законодавства країни, в якій виник спір, а також під даним поняттям можуть бути прибутки, що випливають з власності, кошти, належні заявникам на підставі судових рішень, "активи", які можуть виникнути, "правомірні очікування"/"законні сподівання" особи.

Концепція "майна" в розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції має автономне значення, тобто не обмежується власністю на матеріальні речі та не залежить від формальної класифікації у внутрішньому праві: певні інші права та інтереси, що становлять активи, також можуть вважатися "правом власності", а відтак і "майном".

Вирішуючи спір, суд повинен надати об`єктивну оцінку наявності порушеного права чи інтересу на момент звернення до господарського суду, а також визначити, чи відповідає обраний позивачем спосіб захисту порушеного права тим, що передбачені законодавством, та чи забезпечить такий спосіб захисту відновлення порушеного права позивача.

Відсутність порушеного або оспорюваного права позивача є підставою для ухвалення рішення про відмову у задоволенні позову, незалежно від інших встановлених судом обставин.

Відповідно до ч. 3 ст. 13, ч. 1 ст. 76, ч. 1 ст. 79 ГПК України кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених законом. Належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Достатніми є докази, які у своїй сукупності дають змогу дійти висновку про наявність або відсутність обставин справи, які входять до предмета доказування.

Поряд з цим, позивачем не доведено, які саме його права та законні інтереси в даному випадку порушені, а також не надано доказів, які б

свідчили про порушення прав та інтересів позивача зі сторони Компанії, оскільки спірне майно під час здійснення будівництва та його завершення належало замовнику, та не відноситься до допоміжних або підсобних приміщень, яким останній мав право розпоряджатися на власний розсуд, незалежно від волі інших осіб.

*.

Щодо стягнення витрат на професійну правничу допомогу, то слід зазначити.

Суд не зобов'язаний присуджувати стороні, на користь якої відбулося рішення, всі його витрати на адвоката, якщо встановить, що розмір гонорару є **завищеним** щодо іншої сторони спору, зважаючи на складність справи, витрачений адвокатом час, та **неспіврозмірним у порівнянні з ринковими цінами адвокатських послуг**.

Такий висновок зробила колегія суддів Верховного суду в постанові від 1 серпня 2019 року у справі № 915/237/18.

В питанні критеріїв також слід згадати висновки Великої Палати у справі № 755/9215/15-ц. Так, суд наголосив, що при визначенні суми відшкодування суд має виходити з критерію реальності адвокатських витрат (встановлення їхньої дійсності та необхідності), а також критерію розумності їхнього розміру, виходячи з конкретних обставин справи та фінансового стану обох сторін.

Виходячи з зазначеного, судова практика стверджує, що при зверненні до суду Позивач повинен обгрунтувати розмір заявленої суми відшкодування витрат на професійну правничу допомогу.

Вважаємо, що даний спір не є складним, не потребує багато витраченого часу, тобто заявлена сума не відповідає критеріям реальності адвокатських витрат в нинішніх умовах війни країни та складності ведення господарської діяльності підприємств, **відповідно заявлена сума відшкодування витрат на професійну правничу допомогу є завищеною.**

Отже, прошу надати правову оцінку заявленому розміру витрат Позивача та у разі задоволення позову зменшити розмір витрат на професійну правничу допомогу.

Враховуючи зазначене, а саме те, що:

- Компанія є замовником будівництва (права замовника були передані за Договором про передачу функцій замовника будівництва №130/Ф від 17.02.2014 року);
- спірні приміщення не є допоміжними та не належать на праві спільної сумісної власності всім співвласникам багатоквартирного будинку

вважаємо відсутні підстави для задоволення позовних вимог, а тому просимо відмовити в позові повністю.

Додаток:

1. копія Виписки з ЄДР щодо повноважень представника в порядку самопредставництва юридичної особи;
2. копія Договору про передачу функцій замовника будівництва №130/Ф від 17.02.2014 року;
3. копія Додаткової угоди №6;
4. Витяг з Державного реєстру речових прав на котельню №3 та №4;
5. докази направлення відзиву з усіма додатками стороні процесу.

Додатки:
1. виписка Київміськбуд 2024 представники.pdf.
2. Дог 130 Ф.pdf.
3. Doc - 27.06.2024 - 14-09-1.pdf.

27.06.2024, **Варицький Євген Валентинович**

Вх. 284/307
18.07.2024

УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИТЛОВО–КОМУНАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

вул. Велика Житомирська,15-а, м. Київ, 01001, тел./факс (044) 279 29 21
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: infrastructure@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 33695540

Від _____.07.2024 № _____
на № 058-9594 від 14.06.2024

Постійній комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу

У Департаменті житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в межах повноважень, опрацьовано лист постійної комісії Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу від 14.06.2024 № 058-9594, щодо розгляду звернення Асоціації ОСББ «ДАНЧЕНКА» (реєстраційний номер 08/22746 від 11.06.2024) щодо ініціювання передачі об'єктів (котелень) .

Відповідно до проектних рішень при будівництві житлових будинків на об'єкті: «Житлове будівництво між вул.Новомостицькою та вул.Замковецькою у Подільському районі м.Києва» (поштова адреса вул.Сергія Данченка) було передбачено встановлення п'яти газових котелень для забезпечення мешканців житлового комплексу послугою з теплопостачання.

Котельні побудовані на території житлового комплексу, обслуговують більше одного житлового будинку, зокрема:

Котельня № 1 (С.Данченка, 28 А)- обслуговує групу будинків: 28, 28А, 28Б (секція № 1, № 2, № 3);

Котельня № 2 (С.Данченка, 30) обслуговує групу будинків: 28Б секція № 4, № 5, № 6), Сергія Данченка, 30, 32Б (секція № 4, № 5, № 6);

Котельня № 3 (С.Данченка, 32) обслуговує групу будинків: Сергія Данченка, 32 (секція № 1, № 2, № 3), 32А;

Котельня № 4 (С.Данченка, 32) обслуговує групу будинків: 32 (секція № 5, № 6, № 7), 34А (секція № 1, № 2), Сергія Данченка, 32Б (секція № 3, № 4, 5); Котельня № 5 (С.Данченка, 34) обслуговує групу будинків: 34, 34А (секція №3, №4, № 5).

Обладнання котелень придбано виключно за рахунок коштів Товариства та змонтоване в окремо розміщених нежитлових приміщеннях.

Слід зазначити, що господарська діяльність з виробництва, транспортування, постачання теплової енергії підлягає ліцензуванню в порядку, встановленому законом, а обслуговування газових котелень вимагає залучення фахових спеціалістів з відповідними дозволами та допусками.

Діяльність з обслуговування котелень не є профільною для ПрАТ «ХК «Київміськбуд» відповідно надання послуг з теплопостачання можливе лише організацією, яка має відповідні дозволи та спеціалізований персонал, у зв'язку з цим, Товариство готове передати збудовані газові котельні до комунальної власності територіальної громади м.Києва з подальшою передачею їх у господарське відання КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО».

На сьогодні у власності ПрАТ «ХК «Київміськбуд» знаходиться обладнання котелень № 2, № 3, № 4 (№ 1 та № 5 мають іншого власника), яке Товариство готове передати в комунальну власність територіальної громади м. Києва з подальшою передачею у господарське відання КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО» відповідно до чинного законодавства, яке буде забезпечувати обслуговування та надання послуг з постачання теплової енергії мешканцям житлового комплексу.

Згідно з пунктом 1 рішення Київської міської ради від 27.10.2022. № 5482/5523«Про деякі питання управління майном територіальної громади міста Києва на період дії воєнного стану» вищевказані питання приймання-передачі та закріплення майна на праві господарського відання вирішуються Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) виключно після їх погодження постійною комісією Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Перший заступник директора –
начальник юридичного управління Олена БАСУРОВА

Андрій Пасінчук 248 48 70