



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601;
приймальня: (044) 226-22-08; загальний відділ: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
e-mail: minregion@minregion.gov.ua Код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

**Народному депутату України
Матвійчуку Е.Л.**

Шановний Едуарде Леонідовичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 05.10.2017 № 05-02/7/106, оголошений на засіданні Верховної Ради України 20.10.2017, який надійшов листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В від 20.10.2017 № 11/10-734, щодо звернення гр. Костіна Г.Ф. і надало заявнику відповідь листом, копія якого додається.

Додаток: на 6 арк.

З повагою

Перший заступник Міністра

В.А. Негода

219139

Хоцянівська Н.В.
Погоріла І.М. 2071702

Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
№7/10-11926 від 07.11.2017





**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Департамент економіки систем життєзабезпечення

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; тел./факс (044) 207-18-18
e-mail: ZvonetskaVI@minregion.gov.ua

01.11.2014 № 8/10-1883-14 на № _____ від _____

Костін Г.Ф.,

вул. Академіка Вільямса, буд. 63
кв.44,
м. Одеса,
65122

Шановний Григорію Федоровичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України повторно розглянуло Ваше звернення, яке надійшло листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 20.10.2017 № 11/10-734, та в межах компетенції повідомляє.

Щодо правових засад створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон).

Згідно з визначенням, наведеним у Законі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

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 обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання (стаття 4 Закону).

Статтею 22 Закону передбачено, що для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;

визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;

виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

Газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

Договори з управителем укладаються об'єднанням відповідно до закону.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

Об'єднання оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень.

Відповідно до статті 10 Закону визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників відноситься до виключної компетенції загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку.

Відповідно до статті 23 Закону внески на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та/або рішенням загальних зборів.

Мета і предмет діяльності ОСББ не передбачають провадження ним господарської діяльності щодо надання житлово-комунальних послуг.

У зв'язку з цим звертаємо увагу, що поняття «тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» та «внески/платежі співвласників багатоквартирного будинку» включають в себе різний зміст, і не можуть ототожнюватися та вживатися в одному значенні.

По-перше, тарифи на житлово-комунальні послуги (зокрема, і тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій) згідно із статтею 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та статтею 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлюються *органами місцевого самоврядування*.

По-друге, тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій встановлюються для виконавців/виробників послуг, тобто суб'єктів господарювання (Закон України «Про житлово-комунальні послуги» та Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869).

По-третє, тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є сукупною (загальною) вартістю надання таких послуг, розрахованою на основі економічно обґрунтованих планованих (нормативних) витрат з урахуванням планового прибутку та податку на додану вартість або єдиного податку.

Враховуючи вказане:

- ОСББ не є суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальних послуг – ОСББ забезпечує виконання співвласниками свого обов'язку щодо утримання спільного майна;
- тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій ОСББ не затверджує – ОСББ рішенням загальних зборів самостійно встановлює розмір внесків на утримання багатоквартирного будинку.

Затвердження окремого нормативно-правового акту, яким був би визначений порядок розрахунку розміру внесків, у т.ч. на утримання будинків та прибудинкової території, Законом не передбачено.

При визначенні розміру внесків (платежів) на утримання будинку і прибудинкової території ОСББ повинні виходити з розміру витрат на утримання будинку і прибудинкової території, передбачених кошторисом об'єднання, який відповідно до статті 10 Закону затверджується загальними зборами.

У свою чергу вимоги Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869, застосовуються суб'єктами господарювання всіх форм власності, які надають послуги, суб'єктами господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями, органами місцевого самоврядування, власниками,

орендарями житлових будинків (гуртожитків), власниками (наймачами) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власниками нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

При цьому, відповідно до статті 15 Закону співвласник, зобов'язаний, у тому числі дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм.

Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій затверджено наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 (zareєстровано у Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 року за № 927/11207).

Тож, з метою забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинку та прибудинкової території при здійсненні розрахунків розміру внесків на утримання будинків та прибудинкових територій, ОСББ має враховувати вимоги, зокрема зазначених Правил.

Щодо визначення прибудинкової території ОСББ

Відповідно до Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, zareєстрованим в Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207, прибудинкова територія – це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Статтею 42 Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Статтею 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що утримання будинків і прибудинкових територій – це господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилых приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Зазначаємо, що Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди

і його прибудинкова територія віднесено до спільного майна багатоквартирного будинку, яке є спільною сумісною власністю власників квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Крім того, згаданим Законом внесено зміни до Цивільного кодексу України, згідно з якими спільним майном багатоквартирного будинку серед іншого є права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Також вказаним Законом внесено зміни до статті 42 Земельного кодексу України, відповідно до яких земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Щодо формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, включення витрат на ліфти до складу тарифу

Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» (далі - Порядок).

Згідно з вимогами пункту 2 Порядку, тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій розраховується окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг, визначеного додатком до Порядку.

До вказаного переліку послуг віднесено, зокрема:

- технічне обслуговування ліфтів;
- енергопостачання ліфтів.

Розрахунок витрат з надання зазначених послуг здійснюється відповідно до вимог пунктів 11, 23 Порядку.

Згідно з пунктом 11 Порядку витрати з технічного обслуговування ліфтів ($V_{лз}$) визначаються за формулою:

$$V_{лз} = (V_{л} \times K_{л} + H) : P_{лз},$$

де $V_{л}$ - вартість обслуговування (без електроенергії) одного ліфта з розрахунку на місяць (обчислюється відповідно до Порядку встановлення вартості технічного обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації, затвердженого Мінрегіоном); $K_{л}$ - кількість ліфтів у житловому будинку (гуртожитку); H - накладні витрати; $P_{лз}$ - сумарна загальна площа квартир (житлових приміщень у гуртожитку), нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) (крім квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та

нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) першого поверху).

У свою чергу витрати з енергопостачання для ліфтів (V_e) визначаються відповідно до пункту 23 Порядку за формулою:

$$V_e = (H_e \times T_e \times K_d + H) : P_{\text{зл}},$$

де H_e - середня кількість електроенергії для одного ліфта з розрахунку на місяць; T_e - тариф на 1 кВт·г електроенергії; K_d - кількість ліфтів у житловому будинку (гуртожитку); H - накладні витрати; $P_{\text{зл}}$ - сумарна загальна площа квартир (житлових приміщень у гуртожитку), нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) (крім квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) першого поверху).

Пунктом 3 Порядку обумовлено, що під час установлення тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).

Калькуляційною одиницею є 1 кв. метр загальної площі, що перебуває у власності або наймі фізичної чи юридичної особи.

Підхід щодо визначення калькуляційної одиниці узгоджується з вимогами чинного законодавства.

Так, Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що власники приватизованого житла в багатоквартирних будинках є співвласниками всіх допоміжних приміщень будинку та його технічного обладнання, а тому повинні брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території, відповідно до частки у майні будинку.

Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) 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, огорожувальні та несуче-огорожувальні 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;

Статтею 369 Кодексу визначено, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом;

При цьому статтею 322 Кодексу передбачено, що власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Що стосується порядку формування тарифу на послугу з централізованого опалення, то листом Мінрегіону від 29.09.2017 № 8/10-1180-16 Вам було надано обґрунтовану відповідь із зазначеного питання.

Водночас звертаємо увагу, що відповідно до статті 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону; забезпечення населення житлово-комунальними послугами необхідних рівня та якості; здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері житлово-комунальних послуг віднесено до повноважень органів місцевого самоврядування.

З повагою
Директор Департаменту



Н.В. Хоцянівська