



**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 депутатові України
Матвійчуку Е.Л.**

Шановний Едуарде Леонідовичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 19.04.2018 № 05-02/8/123, оголошений на засіданні Верховної Ради України 20.04.2018, який надійшов листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 20.04.2018 № 11/10-1477, щодо звернення мешканців будинку № 57 на вул. Академіка Вільямса, у м. Одесі, стосовно необхідності планування проведення робіт з утеплення фасадної стіни житлового будинку, ремонту прибудинкової території та сходових кліток у парадному їх багатоквартирного будинку і повідомляє, що заявникам надано відповідь листом, копія якого додається.

Додаток: на 6 арк.

З повагою

Перший заступник Міністра

В.А. Негода

230839

Старцева С.М.,
Бубела Г.О. 207-18-44

Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
№7/9-4426 від 02.05.2018





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

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36
e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

02.05.2018 № 8/9-1269-18 на № _____ від _____

Шановний Сергію Володимировичу!

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув лист Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 20.04.2018 № 11/10-1477, щодо депутатського запиту народного депутата України Матвійчука Е.П. від 19.04.2018 № 05-02/8/123, щодо Вашого звернення стосовно необхідності планування проведення робіт з утеплення фасадної стіни будинку, ремонту прибудинкової території та сходових кліток у парадному багатоквартирного будинку і повідомляє.

Правові, організаційні та економічні відносини, що виникають у процесі надання споживачам послуг з управління багатоквартирним будинком визначає Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.12.2017 за № 2189-VIII (далі - Закон).

Відповідно до положень цього Закону, який вводиться в дію 10.06.2018, передбачено розподіл житлово-комунальних послуг, зокрема, на житлові послуги (до яких відноситься послуга з управління багатоквартирним будинком), яка включає утримання і ремонт спільного майна багатоквартирного будинку: прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів, тощо; поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до умов договору.

Статтею 1 «Визначення термінів» Закону встановлено, що управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна

багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Враховуючи зазначене, виконавець послуг з утримання (управління) житлового будинку (управитель, ОСББ, ЖЕК тощо) зобов'язаний забезпечувати своєчасність та відповідну якість житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору.

Згідно з вимогами Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження щодо контролю за дотриманням законодавства, здійснення контролю за роботою всіх суб'єктів господарювання: підприємств, організацій незалежно від форми власності і підпорядкування, які надають послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, надано виключно органу місцевого самоврядування.

Водночас правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон 417).

Згідно зі статтею 9 Закону 417 управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

Статтею 4 Закону 417 встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Статтею 7 Закону 417 визначено, що співвласники зобов'язані, зокрема, забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Таку участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і споруд та прибудинкової території, громадяни беруть шляхом оплати послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій відповідно до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869.

Разом з тим, відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження щодо управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, організація реконструкції і ремонту жилих будинків, а також контроль за технічним станом та використанням і утриманням об'єктів нерухомого майна усіх форм власності відносяться до органів місцевого самоврядування.

Улаштування теплоізоляції фасадів належить до переліку робіт з капітального ремонту (відповідно до Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 № 150, зареєстрованим в Мін'юсті України 21.08.2004 за № 1046/9645).

Порядок проведення робіт з термічної модернізації (утеплення) фасадів існуючого житлового фонду є компетенцією органів місцевого самоврядування.

Відповідно до цього Закону забезпечення збалансованого економічного та соціального розвитку відповідної території, організація за рахунок власних коштів і на пайових засадах заходів з реконструкції і капітального ремонту

об'єктів комунального господарства, жилих будинків належать до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (стаття 31).

Фінансування місцевих програм розвитку житлово-комунального господарства, до яких відноситься проведення робіт з капітального ремонту житлового фонду комунальної власності повинно здійснюватися за рахунок коштів місцевих бюджетів (пункт 5 частини першої статті 91 Бюджетного кодексу України).

Враховуючи вище зазначене, реалізація цільових програм з термомодернізації будівель, зокрема, утеплення фасаду може проводитись в рамках місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства, які фінансуються за рахунок коштів місцевих бюджетів, коштів мешканців даного будинку, джерел фінансування, які визначені Бюджетним кодексом України та інших джерел, не заборонених законодавством, на умовах співфінансування.

З огляду на вказане, Міністерством надіслано відповідного листа на адресу Одеської міської ради, копія якого додається.

Додаток: на 3х арк.

З повагою

Заступник директора Департаменту –
начальник управління житлової політики



С.М. Старцева



**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 _____

Одеська міська рада

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло звернення мешканців будинку № 57 на вул. Академіка Вільямса у м. Одесі, які надійшли листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 20.04.2018 № 11/10-1477, щодо депутатського запиту народного депутата України Матвійчука Е.Л. від 19.04.2018 № 05-02/8/123, оголошеного на засіданні Верховної Ради України 20.04.2018 стосовно необхідності планування проведення робіт з утеплення фасадної стіни житлового будинку, ремонту прибудинкової території та сходових кліток у парадному їх багатоквартирного будинку і вважає за доцільне звернути увагу Одеської міської ради на факти, які наводяться у зверненнях громадян (копії яких додаються).

Згідно з положенням Закону України «Про житлово-комунальні послуги» 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.

Вимоги щодо експлуатації та утримання житлових будинків встановлено Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованими у Міністерстві юстиції 25.08.2005 за №927/11207.

Разом з тим правові, організаційні та економічні відносини, що виникають у процесі надання споживачам послуг з управління багатоквартирним будинком визначає Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.12.2017 за № 2189-VIII (далі - Закон).

Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
№7/9-4425 від 02.05.2018



230803

Відповідно до положень цього Закону послуга з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору.

Враховуючи зазначене, виконавець послуг з утримання (управління) житлового будинку (управитель, ОСББ, ЖЕК тощо) зобов'язаний забезпечувати своєчасність та відповідну якість житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору.

Відповідно до статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад віднесено здійснення відповідно до законодавства контролю за належною експлуатацією та організацією обслуговування населення підприємствами житлово-комунального господарства, за технічним станом, використанням та утриманням об'єктів нерухомого майна усіх форм власності.

Водночас правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон 417).

Згідно зі статтею 9 Закону 417 управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

Статтею 4 Закону 417 встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Статтею 7 Закону 417 визначено, що співвласники зобов'язані, зокрема, забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Таку участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і споруд та прибудинкової території, громадяни беруть шляхом оплати послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій відповідно до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869.

Разом з тим, відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження щодо управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, організація реконструкції і ремонту жилих будинків, а також контроль за технічним станом та використанням і утриманням об'єктів нерухомого майна усіх форм власності відносяться до органів місцевого самоврядування.

Відповідно до Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 № 150, зареєстрованим в Мін'юсті України 21.08.2004 за № 1046/9645, улаштування теплоізоляції фасадів належить до переліку робіт з капітального ремонту.

Порядок проведення робіт з термічної модернізації (утеплення) фасадів існуючого житлового фонду є компетенцією органів місцевого самоврядування.

Фінансування місцевих програм розвитку житлово-комунального господарства, до яких відноситься проведення робіт з капітального ремонту житлового фонду комунальної власності повинно здійснюватися за рахунок коштів місцевих бюджетів (пункт 5 частини першої статті 91 Бюджетного кодексу України).

Враховуючи зазначене вище, реалізація цільових програм з термомодернізації будівель, зокрема, утеплення фасаду може проводитись в рамках місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства, які фінансуються за рахунок коштів місцевих бюджетів, коштів мешканців даного будинку, джерел фінансування, які визначені Бюджетним кодексом України та інших джерел, не заборонених законодавством, на умовах співфінансування.

Наразі, пропонуємо Одеській міській раді розглянути питання щодо необхідності проведення робіт з утеплення фасадної стіни житлового будинку та зобов'язати виконавця послуг з утримання будинку та прибудинкової території (управителя) здійснити ремонт прибудинкової території та сходових кліток у парадному багатоквартирного будинку № 57 на вул. Академіка Вільямса у місті Одесі.

Про прийняті рішення та вжиті заходи просимо поінформувати заявників.

Додаток: на 1 арк.

Заступник Міністра



Е.Б. Кругляк