



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

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел.: (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
Безбаху Я.Я.**

Шановний Якове Яковичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 20.06.2018 № 20-06, оголошений на засіданні Верховної Ради України 22.06.2018, який надійшов листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 22.06.2018 № 11/10-2327, щодо звернення мешканців житлових будинків: № 26 на вул. Батуріна, буд. № 325/2 на пр. Богоявленському, буд. № 2 на вул. Новозаводській у м. Миколаєві, стосовно надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а саме, забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану житлових будинків та прибудинкових території виконавцем цих послуг і повідомляє, що заявникам відповідь надано листом, копія якого додається.

Додаток: на 15 арк.

З повагою

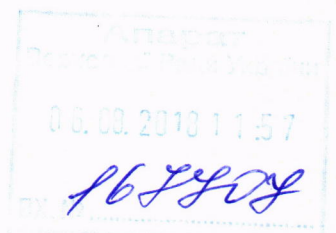
Перший заступник Міністра

В. НЕГОДА

235241

Токаренко В.В.,
Бубела Г.О. 207-18-44

Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
№7/9-7715 від 31.07.2018





**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

30.07.2018 № 8/9-2145-18 на № _____ від _____

**Мешканцям житлового
будинку № 2**
вул. Новозаводська,
м. Миколаїв, 54056

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України разом з виконавчим комітетом Миколаївської міської ради розглянув лист Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 22.06.2018 № 11/10-2327, щодо депутатського запиту народного депутата України Безбаха Я.Я. від 20.06.2018 № 20-06, щодо вашого колективного звернення стосовно забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану житлових будинків та прибудинкових території виконавцем послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та повідомляє.

За інформацією виконавчого комітету Миколаївської міської ради мешканцям житлових будинків м. Миколаєва на платних засадах надаються послуги з утримання будинків та прибудинкових територій відповідно до тарифів затверджених рішенням виконавчого комітету Миколаївської міської ради від 08.06.2018 № 512, які вступили в дію з 01.07.2018. Нові тарифи встановлено без врахування витрат на поточний ремонт. Житлові підприємства не мають можливості виконувати роботи з поточного ремонту конструктивних елементів, в тому числі під'їздів, фасадів, покрівлі тощо.

Житловий будинок № 2 на вул. Новозаводській знаходиться на обслуговуванні КЖЕП ММР «Зоря», працівниками якого при перевірці технічного стану інженерних комунікацій в підвальному приміщенні будь-яких витоків не виявлено. Разом з тим, підтоплення підвального приміщення іноді трапляється внаслідок недбалого користування мешканцями каналізаційною системою. Працівниками КЖЕП ММР «Зоря» спільно з МКП «Миколаївводоканал» своєчасно виконуються роботи з чистки каналізаційних випусків та ліквідації засмічень внутрішньобудинкових трубопроводів каналізації. На сьогодні засмічень внутрішньої будинкової системи каналізації не виявлено. Інженерні комунікації перебувають у робочому стані.

Під час підготовки до опаловального сезону 2018-2019 років підприємством виконані роботи з скління вікон в місцях загального користування.

Ліфти житлового будинку в робочому стані.

За зверненням мешканців житлового будинку працівниками підприємства в 2017 році виконувались роботи з часткового ремонту покрівлі. Враховуючи відсутність у діючих тарифах статті витрат «поточний ремонт» підприємство не має можливості виконати роботи з часткового ремонту під'їзду.

Відповідно до частини другої статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитку. Враховуючи зазначене, мешканцям будинку необхідно вирішувати питання щодо ремонту житлового будинку з метою недопущення його руйнації.

Щодо незадовільного стану та відсутності абонентських шаф – поштових скриньок, зазначається, що на сьогодні, враховуючи обмеженість фінансування та необхідність виконання в першу чергу робіт капітального та поточного ремонту покрівель, фасадів, інженерних мереж та здійснення заходів з оснащення житлових будинків засобами обліку теплової енергії, виконання роботи по заміні потових скриньок не має можливості.

Враховуючи вищевказане, звертаємо вашу увагу на таке.

Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками/виконавцями і споживачами, а також їхніх права та обов'язки визначено Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 року № 1875-IV (далі – Закон).

Відповідно до статті 19 Закону відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Згідно з вимогами Закону до житлово-комунальних послуг відносяться послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт конструктивних елементів будинку, вивезення побутових відходів тощо).

Розрахунок експлуатаційних витрат з утримання будинку та прибудинкової території, підприємством, яке надає послуги мешканцям/споживачам відбувається згідно умов договору та законодавства.

Порядок надання послуг з утримання, жилих будинків та прибудинкових територій визначають Правила утримання, жилих будинків та прибудинкових територій, затверджені наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 25.08.2005 за №927/11207.

Типовий договір про надання послуг з утримання, жилих будинків та прибудинкових територій, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 529.

Статтею 18 Закону визначено порядок оформлення претензій споживачів до виконавців.

Порядок проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 970.

Затвердженим Порядком визначено механізм здійснення підприємствами житлового господарства перерахунку за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі, що дозволяє забезпечити реалізацію права споживачів на зменшення розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі.

Зразок акту-претензії про перерву в наданні послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, їх ненадання або надання не в повному обсязі наведено у додатку 1 до вказаного Порядку.

Спори щодо задоволення претензій споживачів вирішуються в суді.

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 – Миколаївській міській раді.

Разом з тим, статтею 319 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) встановлено, що власність зобов'язує та статтею 322 Кодексу власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 382 Кодексу власникам квартир у багатоквартирному житловому будинку належить на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку та його технічного обладнання, а тому зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку (стаття 10 даного Закону).

Разом з тим частиною сьомою статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що колишні власники (їх правонаступники), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення.

Враховуючи, що «колишніми власниками» у розумінні цього Закону є територіальні громади та держава, механізми виділення бюджетних коштів на проведення робіт з капітального ремонту будинків не скасовується. Органи місцевого самоврядування і надалі мають приймати участь у фінансуванні капітального ремонту будинків згідно з прийнятими відповідними програмами.

Крім того, 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 з вимогами Закону 417 власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку є співвласником багатоквартирного будинку.

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

Спільне майно багатоквартирного будинку – це 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 співвласників 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.

Статтею 9 Закону 417 управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Відповідно до статті 1 Закону 417:

управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку;

управитель багатоквартирного будинку - це 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.

Разом з тим інформуємо, що на сьогодні відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (далі – Закон № 2189-VIII), який набрав чинності 10.12.2017 та вводиться в дію з 10 червня 2018 року.

Так, виходячи з вимог Законів України № 417 та № 2189-VIII має відбуватися перехід від послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуги з управління багатоквартирними будинками.

Відповідно до статті 5 Закону № 2189-VIII, передбачено розподіл житлово-комунальних послуг, зокрема, на житлові послуги (до яких відноситься послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає, а саме, утримання спільного майна багатоквартирного будинку, прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем, утримання ліфтів, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку тощо).

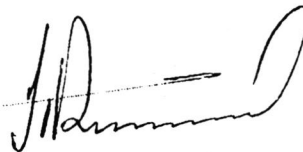
Згідно із статтею 10 Закону № 2189-VIII ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення та **включає: витрати на**

утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території. (крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем) та винагороду управителю.

Відповідно до статті 10 Закону № 2189-VIII обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і електричної енергії), здійснюються виконавцем такої послуги на підставі відповідного договору із співвласниками. Капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюється співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Відповідно до пункту шостого розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 2189-VIII встановлено, що у багатоквартирних будинках, у яких на день набрання чинності цим Законом не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», виконавчий орган місцевої ради (або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Заступник директора Департаменту



В. ТОКАРЕНКО



**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: KozlichukOV@minregion.gov.ua

3007 2018 № 8/9-2146-18 на № _____ від _____

**Мешканцям житлового
будинку № 325/2
просп. Богоявленський,
м. Миколаїв, 54052**

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України разом з виконавчим комітетом Миколаївської міської ради розглянув лист Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 22.06.2018 № 11/10-2327, щодо депутатського запиту народного депутата України Безбаха Я.Я. від 20.06.2018 № 20-06, щодо вашого колективного звернення стосовно забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану житлових будинків та прибудинкових території виконавцем послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та повідомляє.

За інформацією виконавчого комітету Миколаївської міської ради мешканцям житлових будинків м. Миколаєва на платних засадах надаються послуги з утримання будинків та прибудинкових територій відповідно до тарифів затверджених рішенням виконавчого комітету Миколаївської міської ради від 08.06.2018 № 512, які вступили в дію з 01.07.2018. Нові тарифи встановлено без врахування витрат на поточний ремонт. Житлові підприємства не мають можливості виконувати роботи з поточного ремонту конструктивних елементів, в тому числі під'їздів, фасадів, покрівлі тощо.

Житловий будинок № 325 на просп. Богоявленському знаходиться на обслуговуванні КЖЕП-24, працівниками якого в 2016 році були виконані роботи з ремонту ганку виходу з під'їзду, фарбування цоколю фундаменту. Діючими тарифами не передбачено виконання робіт з поточного ремонту конструктивних елементів житлового будинку, в тому числі ремонт під'їзду. Підприємство не має можливості виконати роботи з ремонту під'їзду.

За інформацією підприємства внутрішньобудинкової система електропостачання житлового будинку, в тому числі місць загального користування, знаходиться в робочому стані. Ввімкнення освітлення на сходових майданчиках здійснюється в ручному режимі мешканцями під'їзду.

Технічне обслуговування ліфту здійснюється КП «Миколаївліфт» у відповідності до затвердженого графіку, ліфт працює в заданому технологічному режимі.

Враховуючи вищевказане, звертаємо вашу увагу на таке.

Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками/виконавцями і споживачами, а також їхніх права та обов'язки визначено Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 року № 1875-IV (далі – Закон).

Відповідно до статті 19 Закону відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Згідно з вимогами Закону до житлово-комунальних послуг відносяться послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт конструктивних елементів будинку, вивезення побутових відходів тощо).

Розрахунок експлуатаційних витрат з утримання будинку та прибудинкової території, підприємством, яке надає послуги мешканцям/споживачам відбувається **згідно умов договору** та законодавства.

Порядок надання послуг з утримання, жилих будинків та прибудинкових територій визначають Правила утримання, жилих будинків та прибудинкових територій, затверджені наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 25.08.2005 за №927/11207.

Типовий договір про надання послуг з утримання, жилих будинків та прибудинкових територій, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 529.

Статтею 18 Закону визначено порядок оформлення претензій споживачів до виконавців.

Порядок проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 970.

Затвердженим Порядком визначено механізм здійснення підприємствами житлового господарства перерахунку за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі, що дозволяє забезпечити реалізацію права споживачів на зменшення розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі.

Зразок акту-претензії про перерву в наданні послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, їх ненадання або надання не в повному обсязі наведено у додатку 1 до вказаного Порядку.

Спори щодо задоволення претензій споживачів вирішуються в суді.

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 – Миколаївській міській раді.

Разом з тим, статтею 319 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) встановлено, що власність зобов'язує та статтею 322 Кодексу власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 382 Кодексу власникам квартир у багатоквартирному житловому будинку належить на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку та його технічного обладнання, а тому зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку (стаття 10 даного Закону).

Разом з тим частиною сьомою статті 10 цього Закону передбачено, що колишні власники (їх правонаступники), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення.

Враховуючи, що «колишніми власниками» у розумінні цього Закону є територіальні громади та держава, механізми виділення бюджетних коштів на проведення робіт з капітального ремонту будинків не скасовується. Органи місцевого самоврядування і надалі мають приймати участь у фінансуванні капітального ремонту будинків згідно з прийнятими відповідними програмами.

Крім того, 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 з вимогами Закону 417 *власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку є співвласником багатоквартирного будинку*.

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

Спільне майно багатоквартирного будинку – це 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 співвласників 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.

Статтею 9 Закону 417 управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції -

об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Відповідно до статті 1 Закону 417:

управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку;

управитель багатоквартирного будинку - це 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.

Разом з тим інформуємо, що на сьогодні відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (далі – Закон № 2189-VIII), який набрав чинності 10.12.2017 та вводиться в дію з 10 червня 2018 року.

Так, виходячи з вимог Законів України № 417 та № 2189-VIII має відбуватися перехід від послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуги з управління багатоквартирними будинками.

Відповідно до статті 5 Закону № 2189-VIII, передбачено розподіл житлово-комунальних послуг, зокрема, на житлові послуги (до яких відноситься послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає, а саме, утримання спільного майна багатоквартирного будинку, прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем, утримання ліфтів, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку тощо.

Згідно із статтею 10 Закону № 2189-VIII ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення та включає: витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території. (крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем) та винагороду управителю.

Відповідно до статті 10 Закону № 2189-VIII обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і електричної енергії), здійснюються виконавцем такої послуги на підставі відповідного договору із співвласниками. Капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюється співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Відповідно до пункту шостого розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 2189-VIII встановлено, що у багатоквартирних будинках, у яких на день набрання чинності цим Законом не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до частини п'ятої статті 13

Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», виконавчий орган місцевої ради (або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Заступник директора Департаменту



В. ТОКАРЕНКО

Старцева С.М.,
Бубела Г.О. 207-18-44

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством



**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

30.07.2018 № 8/9-2144-18 на № _____ від _____

**Мешканцям житлового
будинку № 26**
вул. Олеся Бердника (Батуріна),
м. Миколаїв, 54034

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України разом з виконавчим комітетом Миколаївської міської ради розглянув лист Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 22.06.2018 № 11/10-2327, щодо депутатського запиту народного депутата України Безбаха Я.Я. від 20.06.2018 № 20-06, щодо вашого колективного звернення стосовно забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану житлових будинків та прибудинкових території виконавцем послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та повідомляє.

За інформацією виконавчого комітету Миколаївської міської ради мешканцям житлових будинків м. Миколаєва на платних засадах надаються послуги з утримання будинків та прибудинкових територій відповідно до тарифів затверджених рішенням виконавчого комітету Миколаївської міської ради від 08.06.2018 № 512, які вступили в дію з 01.07.2018. Нові тарифи встановлено без врахування витрат на поточний ремонт. Житлові підприємства не мають можливості виконувати роботи з поточного ремонту конструктивних елементів, в тому числі під'їздів, фасадів, покрівлі тощо.

Житловий будинок № 26 на вул. Олеся Бердника знаходиться на обслуговуванні ЖКП ММР «Південь». При перевірці технічного стану інженерних комунікацій у підвальному приміщенні будь-яких витоків не виявлено. Підвальне приміщення сухе. Водночас, внаслідок недбалого користування мешканцями каналізаційною системою, а саме: скидання в систему каналізації відходів продуктів харчування, твердих предметів, що призводить до засмічення каналізаційних випусків та зовнішніх каналізаційних мереж. Працівниками підприємства своєчасно виконуються роботи з прочищення каналізаційних випусків та ліквідації засмічень внутрішньобудинкових трубопроводів каналізації. На сьогодні засмічень внутрішньобудинкової системи каналізації та колодязів не виявлено. Інженерні комунікації перебувають у робочому стані.

За житловим будинком закріплений дворовий робочий. Вивіз ТПВ здійснюється спеціалізованим підприємством згідно з графіком. Прибудинкова територія прибирається та знаходиться в задовільному стані, трава покошена.

Роботи з ремонту водозливної системи житлового будинку включено до переліку чергових робіт, які необхідно виконати за умови надходження додаткового фінансування на зазначений вид робіт.

Повідомляється, що відповідно до частини другої статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитку.

Враховуючи вищевказане, звертаємо вашу увагу на таке.

Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками/виконавцями і споживачами, а також їхніх права та обов'язки визначено Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 року № 1875-IV (далі – Закон).

Відповідно до статті 19 Закону відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Згідно з вимогами Закону до житлово-комунальних послуг відносяться послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт конструктивних елементів будинку, вивезення побутових відходів тощо).

Розрахунок експлуатаційних витрат з утримання будинку та прибудинкової території, підприємством, яке надає послуги мешканцям/споживачам відбувається згідно умов договору та законодавства.

Порядок надання послуг з утримання, жилих будинків та прибудинкових територій визначають Правила утримання, жилих будинків та прибудинкових територій, затверджені наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 25.08.2005 за №927/11207.

Типовий договір про надання послуг з утримання, жилих будинків та прибудинкових територій, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 529.

Статтею 18 Закону визначено порядок оформлення претензій споживачів до виконавців.

Порядок проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.2013 № 970.

Затвердженням Порядком визначено механізм здійснення підприємствами житлового господарства перерахунку за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі, що дозволяє забезпечити реалізацію права споживачів на зменшення розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі.

Зразок акту-претензії про перерву в наданні послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, їх ненадання або надання не в повному обсязі наведено у додатку І до вказаного Порядку.

Спори щодо задоволення претензій споживачів вирішуються в суді.

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 – Миколаївській міській раді.

Водночас, статтею 319 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) встановлено, що власність зобов'язує та статтею 322 Кодексу, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 382 Кодексу власникам квартир у багатоквартирному житловому будинку належить на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку та його технічного обладнання, а тому зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку (стаття 10 даного Закону).

Разом з тим частиною сьомою статті 10 цього Закону передбачено, що колишні власники (їх правонаступники), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення.

Враховуючи, що «колишніми власниками» у розумінні цього Закону є територіальні громади та держава, механізми виділення бюджетних коштів на проведення робіт з капітального ремонту будинків не скасовується. Органи місцевого самоврядування і надалі мають приймати участь у фінансуванні капітального ремонту будинків згідно з прийнятими відповідними програмами.

Крім того, 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 з вимогами Закону 417 *власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку є співвласником багатоквартирного будинку.*

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

Спільне майно багатоквартирного будинку – це 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 співвласників 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.

Статтею 9 Закону 417 управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Відповідно до статті 1 Закону 417:

управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку;

управитель багатоквартирного будинку - це 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.

Разом з тим інформуємо, що на сьогодні відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (далі – Закон № 2189-VIII), який набрав чинності 10.12.2017 та вводиться в дію з 10 червня 2018 року.

Так, виходячи з вимог Законів України № 417 та № 2189-VIII має відбуватися перехід від послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуги з управління багатоквартирними будинками.

Відповідно до статті 5 Закону № 2189-VIII, передбачено розподіл житлово-комунальних послуг, зокрема, на житлові послуги (до яких відноситься послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає, а саме, утримання спільного майна багатоквартирного будинку, прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем, утримання ліфтів, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку тощо.

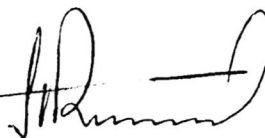
Згідно із статтею 10 Закону № 2189-VIII **ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення та включає: витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку** відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території. (крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем) та **винагороду управителю.**

Відповідно до статті 10 Закону № 2189-VIII обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і електричної енергії), здійснюються виконанням такої послуги на підставі відповідного договору із співвласниками. Капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що

забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюється співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Відповідно до пункту шостого розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 2189-VIII встановлено, що у багатоквартирних будинках, у яких на день набрання чинності цим Законом не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», виконавчий орган місцевої ради (або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площ яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Заступник директора Департаменту



В. ТОКАРЕНКО

Старцева С.М.,
Бубела Г.О. 207-18-44

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством