



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

вул. Димитрова, 24, м. Київ-150, Україна, 03150; тел. 207-18-97, 207-18-60, факс 207-18-98, 207-19-51

26.04.11 № 4/15-4687
на № _____ від _____

Рада Міністрів АР Крим

Обласні державні адміністрації

Київська міська державна
адміністрація

Севастопольська міська
державна адміністрація

*Щодо статусу ОСББ як учасника відносин у
сфері житлово-комунальних послуг*

У зв'язку з численними зверненнями громадян, які мешкають у будинках, де створено ОСББ чи ЖБК, до центральних органів державної влади щодо порушення їх прав з боку підприємств-монополістів, що виробляють комунальні послуги, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розробило та направляє для практичного використання роз'яснення «Щодо статусу ОСББ як учасника відносин у сфері житлово-комунальних послуг».

Інформуючи про викладене, просимо направити роз'яснення для практичного використання в місцеві органи влади та керівникам підприємств-виробників житлово-комунальних послуг. Забезпечити контроль за дотриманням вимог законодавства з метою попередження порушення прав споживачів.

Додаток: рекомендації на 5 аркушах.

Перший заступник Міністра

Ю.Є. Хіврич Ю.Є. Хіврич

004000

Щодо статусу ОСББ як учасника відносин у сфері житлово-комунальних послуг

У зв'язку з численними зверненнями громадян, які мешкають у будинках, де створено ОСББ чи ЖБК, до центральних органів державної влади щодо порушення їх прав з боку підприємств-монополістів, що виробляють комунальні послуги, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України роз'ясняє наступне.

Правові та організаційні засади створення і діяльності ОСББ визначаються Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, визначаються Законом України "Про житлово-комунальні послуги".

Відповідно до статті 19 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах, причому учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: **власник, споживач, виконавець, виробник**. При цьому зазначено, що балансоутримувач та управитель залежно від цивільно-правових угод можуть бути споживачем, виконавцем або виробником.

Власником у розумінні статті 1 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" є "фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване у встановленому законом порядку". Оскільки відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України (ЦКУ) у дво- або багатоквартирному будинку приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання належать власникам квартир, і оскільки ОСББ не є власником таких квартир, то **ОСББ не є власником будинку чи окремих приміщень і обладнання в ньому та не підпадає під визначення "власника"** відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги".

Виробником у розумінні статті 1 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" є "суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги", а виконавцем – "суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору".

Нормативно-правовим актом, який визначає основні засади господарювання в Україні і регулює господарські відносини, що виникають у процесі організації та здійснення господарської діяльності між суб'єктами господарювання, а також між цими суб'єктами та іншими учасниками відносин у сфері господарювання, є Господарський кодекс України. Стаття 55 Господарського кодексу України (ГКУ) відносить до суб'єктів господарювання осіб, які здійснюють господарську діяльність. Стаття 3 ГКУ визначає

господарську діяльність як "діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність". При цьому зазначається, що "діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов їх функціонування, що здійснюється за участі або без участі суб'єктів господарювання, є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів", а не господарською діяльністю.

Відповідно до статті 4 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", об'єднання створюється з метою "забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами". Ця ж стаття визначає предмет діяльності ОСББ: "основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за об'єднаними цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання".

Отже, визначені законом мета і предмет діяльності ОСББ не передбачають провадження об'єднанням господарської діяльності, а тому ОСББ не є суб'єктом господарювання і не може бути виробником або виконавцем житлово-комунальних послуг відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги".

Споживачем у розумінні статті 1 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" є "фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу". Стаття 4 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" передбачає, що предметом діяльності ОСББ є, серед іншого, "сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг", для чого ОСББ статтями 10, 16, 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" надано право укладати відповідні договори з суб'єктами, що надають послуги. Втім, ОСББ як таке (як юридична особа) не потребує житлово-комунальних послуг – їх потребують члени об'єднання. У зв'язку з цим статтею 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначено особливості укладення ОСББ договорів про надання житлово-комунальних послуг: об'єднання "за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг" (слід звернути увагу, що за новою термінологією, запровадженою Законом України «Про житлово-комунальні послуги», терміну «постачальник» комунальних послуг відповідають терміни «виконавець» та «виробник», а терміну «замовник (абонент)» – термін «споживач»).

Таким чином, з визначеного Законом України "Про житлово-комунальні послуги" переліку учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг

(власник, споживач, виконавець, виробник) **ОСББ** може виступати лише у ролі споживача – як колективний замовник (абонент).

У той же час, звертаємо увагу на те, що виступати колективним замовником (абонентом) комунальних послуг є правом, а не обов'язком **ОСББ**. Статтею 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" встановлено, що "за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власники житлих і нежитлих приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом". При цьому законом дозволяється, щоб кошти, що сплачуються власниками приміщень за надані їм комунальні послуги, згідно з укладеними договорами надходили на рахунок об'єднання для накопичення і наступного перерахунку підприємствам, організаціям, які надають ці послуги.

З урахуванням наведених положень рішення про обрання того чи іншого варіанту відносин із виконавцями комунальних послуг приймається органами управління **ОСББ**, уповноваженими на це його статутом.

Разом з тим, в разі укладання договорів виконавцем комунальної послуги безпосередньо з власниками приміщень в будинку, де створено **ОСББ**, між таким виконавцем та **ОСББ** рекомендується укласти договір сервітуту на використання внутрішньобудинкових мереж (без стягнення плати за встановлений сервітут). У такому договорі необхідно визначити порядок та умови використання мереж виконавцем відповідної комунальної послуги, а також взаємну відповідальність сторін (*ОСББ – за збитки і втрати, спричинені виконавцю в разі неналежного утримання мереж, виконавець – за пошкодження мереж унаслідок порушення ним умов надання послуг*).

Слід зауважити, що наведені норми Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" є спеціальними відносно норм Закону України "Про житлово-комунальні послуги", зокрема й статті 29 "Особливості укладання договорів у багатоквартирному будинку", оскільки положення статті 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначають порядок оплати комунальних послуг та укладення відповідних договорів у багатоквартирних будинках, де створено **ОСББ**, а не в багатоквартирних будинках загалом. Відповідно, **ОСББ** слід керуватися в своїй діяльності саме нормами статті 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Відповідно до викладеного вище, у будинку, де створено **ОСББ**, можливі такі варіанти договірних відносин:

1) Укладання договорів про надання відповідної комунальної послуги безпосередньо між споживачами (власниками квартир) та виконавцем послуги. У такому разі відповідно до статей 20, 21 і 28 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" такий договір повинен укладатися на основі типового.

затвердженого Кабінетом Міністрів України. Типовий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 р. № 630.

При цьому частина третя статті 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" дозволяє кошти, що сплачуються власниками приміщень за надані їм комунальні послуги, приймати на рахунок об'єднання "для накопичення і наступного перерахунку підприємствам, організаціям, які надають ці послуги". Вважаємо, що для цього між ОСББ та відповідним підприємством повинен бути укладений договір доручення, про що також повинне бути зроблене застереження у договорах про надання комунальних послуг, які підприємство, що їх надає, уклало зі споживачами у будинку.

2) Укладання договору між підприємством, що надає відповідну комунальну послугу, та ОСББ як колективним замовником (абонентом). Такий договір також повинен укладатися на основі типового, затвердженого Кабінетом Міністрів України, відповідно до статей 20, 21 і 28 Закону України "Про житлово-комунальні послуги". При цьому відповідно до вимог статті 184 ГКУ укладення договору повинно здійснюватися з додержанням умов, передбачених статтею 179 ГКУ, не інакше як шляхом викладення договору у вигляді єдиного документа, оформленого згідно з вимогами цього Господарського кодексу України.

Отже, договори про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення між ОСББ та підприємством тепло-, водопостачання повинні укладатися відповідно до Типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 р. № 630.

У той же час, поширеним є випадки укладання між теплопостачальними організаціями та ОСББ замість договорів про надання послуг з централізованого опалення договорів про "постачання теплової енергії". Окремого типового договору для такого випадку Кабінетом Міністрів України не затверджено. У той же час, статтею 1 Закону України "Про Національну комісію регулювання ринку комунальних послуг України" тарифи на теплову енергію та постачання теплової енергії включено до переліку тарифів на комунальні послуги.

Враховуючи це, а також те, що придбана ОСББ теплова енергія використовується на потреби централізованого опалення (причому ОСББ не є виробником чи виконавцем відповідної комунальної послуги), а розрахунки ОСББ з теплопостачальною організацією здійснюються за рахунок внесків і платежів споживачів - власників квартир, та виходячи зі встановленого статтею 2 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" принципу "забезпечення рівних можливостей доступу до отримання мінімальних норм житлово-комунальних послуг для споживачів незалежно від соціального, майнового стану, віку, місцеперебування та форми власності юридичних осіб" вважаємо, що зміст договору, який передбачає постачання теплової енергії

для потреб централізованого опалення та/або підігріву гарячої води, який укладається між ОСББ та теплопостачальною організацією, незалежно від назви такого договору, повинен відповідати Типовому договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 р. №630. При цьому вважаємо, що у такому договорі може бути враховано особливості розрахунків між сторонами (виходячи з фактичного чи розрахункового споживання теплової енергії) залежно від того, чи обладнано будинок приладами обліку та регулювання споживання теплової енергії.

Також звертаємо Вашу увагу на те, що відповідно до пункту 1 Розділу VIII «Прикінцеві положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» договори про надання житлово-комунальних послуг, укладені до набрання чинності зазначеним законом, мали бути приведені у відповідність із ним до 1 січня 2006 року, а договори, що не приведені у відповідність із цим законом у зазначений строк, втрачають чинність.

Міністерство регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального
господарства

«___» квітня 2011 р.

