



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

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

20.11.2012 № 7/10-19373

на №

від

**Раді міністрів Автономної
Республіки Крим, обласним,
Київській та Севастопольській
міським державним
адміністраціям**

*Щодо погодження/затвердження тарифів/
органами місцевого самоврядування внесків
на житлово-комунальні послуги для ОСББ та ЖБК*

У зв'язку з численними зверненнями органів місцевого самоврядування, та керівників об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів щодо необхідності погодження/затвердження тарифів/ органами місцевого самоврядування внесків на житлово-комунальні послуги для ОСББ та ЖБК для отримання пільг та субсидій в органах соціального захисту населення Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України надає наступні роз'яснення.

Відповідно до статті 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання відноситься, зокрема, затвердження кошторису і балансу об'єднання, а також визначення розмірів внесків та платежів членами об'єднання.

Ні зазначеним законом, ні іншими законодавчими актами України не передбачено затвердження або погодження органами місцевого самоврядування розмірів внесків та платежів, визначених загальними зборами ОСББ.

Однак на практиці мають місце окремі випадки, коли органи місцевого самоврядування та місцеві органи виконавчої влади вимагають від ОСББ затвердити чи погодити визначений загальними зборами ОСББ розмір

внесків та платежів на утримання будинку та прибудинкової території (зокрема, при вирішенні питання про надання споживачам, які мешкають у будинках ОСББ, пільг та субсидій на оплату житлово-комунальних послуг). Нерідко це пов'язано із помилковим ототожненням внесків (зборів, платежів) на утримання будинку, визначених загальними зборами ОСББ, із тарифом на житлово-комунальну послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (який дійсно відповідно до статті 28 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та статті 14 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" підлягає встановленню органами місцевого самоврядування).

У зв'язку з цим звертаємо увагу на те, що ОСББ, як про це вже зазначалося у листі Мінрегіону від 26.04.2011 №7/15-4687, не є виробником або виконавцем житлово-комунальних послуг відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги". Тож ОСББ не надає і не виробляє таких послуг, а відтак і не формує цін чи тарифів на послуги, які би підлягали встановленню (затвердженню) органами місцевого самоврядування.

Слід враховувати, що утримання будинку і прибудинкової території ОСББ може забезпечуватися (і на практиці забезпечується) як самим ОСББ, так і відповідними суб'єктами господарювання (виконавцями послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій).

У разі, якщо утримання будинку і прибудинкової території ОСББ здійснюється відповідним підприємством – виконавцем послуг з утримання на підставі договору з об'єднанням, то свої послуги об'єднанню таке підприємство повинне надавати за тарифами, встановленими органами місцевого самоврядування. Провести розрахунок такого тарифу та надати його для встановлення органу місцевого самоврядування повинне відповідне підприємство згідно із Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869.

Ті ОСББ, які самостійно (власними силами та/або з залученням на договірній основі інших юридичних та фізичних осіб) забезпечують утримання будинку і прибудинкової території, при визначенні розміру внесків (платежів) на утримання будинку і прибудинкової території повинні виходити з розміру витрат на утримання будинку і прибудинкової території, передбачених кошторисом об'єднання, який відповідно до статті 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" затверджується загальними зборами. При цьому з метою безпечного та комфортного проживання людей у багатоквартирному житловому будинку чинним законодавством регламентовано процес обслуговування та утримання будинку як єдиного цілісного комплексу конструкцій та мереж. Отже, при визначенні складу витрат на утримання будинку і прибудинкової території, які включаються до кошторису ОСББ, слід керуватися Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими Наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76.

Враховуючи викладене слід зазначити, що:

1) визначений загальними зборами ОСББ розмір внесків (платежів) на утримання будинку і прибудинкової території не потребує затвердження чи погодження органами державної влади чи місцевого самоврядування;

2) розмір внесків (платежів) на утримання будинку і прибудинкової території загальними зборами ОСББ повинен визначатися виходячи із затвердженого в кошторисі об'єднання розміру витрат на ці цілі;

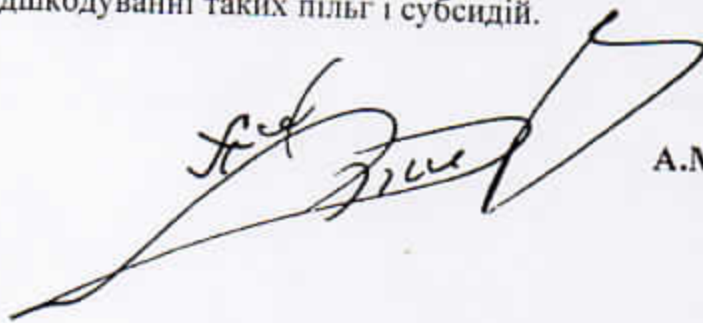
3) склад витрат на утримання будинку і прибудинкової території, які включаються до кошторису ОСББ, слід визначати згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій.

Таким чином, при дотриманні вимог Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій забезпечуватиметься об'єктивний підхід до визначення переліку складових витрат з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які мають здійснюватись у кожному конкретному будинку.

Також, з огляду на проблемні питання надання споживачам, які мешкають у будинках ОСББ, пільг і субсидій, слід зауважити, що чинне законодавство України не ставить право громадян на отримання пільг та субсидій на житлово-комунальні послуги в залежність від того, проживають громадяни в будинку, де створено ОСББ, чи будинку, де воно не створене, а так само і в залежність від того, сплачуються відповідні витрати безпосередньо виконавцям житлово-комунальних послуг чи через ОСББ.

Таким чином, за умови затвердження на загальних зборах ОСББ розміру внесків (платежів) на утримання будинку і прибудинкової території, який відповідає затвердженому в кошторисі об'єднання розміру витрат на такі цілі, що підтверджується документально (витяг з протоколу загальних зборів, копія кошторису об'єднання), відсутні правові підстави для відмови споживачам, які мешкають у будинках ОСББ, в наданні пільг і субсидій, чи об'єднанню – у відшкодуванні таких пільг і субсидій.

Міністр



А.М. Близнюк