



**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

15.08.2011 № 7/14-8961

на № _____ від _____

Рівненська міська рада

Щодо надання роз'яснень

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства розглянуло лист Рівненської міської ради від 07.07.2011 № 08-1068 щодо процедури погодження/затвердження тарифів/платежів на житлово-комунальні послуги для ОСББ та ЖБК органами місцевого самоврядування і повідомляє.

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 зазначало Міністерство у листі №7/15-4687 від 26.04.2011р., 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 відповідно до порядку, визначеного Постановою Кабінету Міністрів України № 529 від 20.05.2009 р.

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. На думку Міністерства, 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.

Отже, виходячи з викладеного вище, Міністерство вважає, 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 з 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, затвердженими Наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76.

Також, з огляду на проблемні питання надання споживачам, які мешкають у будинках ОСББ, пільг і субсидій, Міністерство зауважує таке. 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 не створено ОСББ, а так само і в залежність від того, сплачуються відповідні

витрати безпосередньо виконавцям житлово-комунальних послуг чи через ОСББ.

Міністерство вважає, що за умови затвердження на загальних зборах ОСББ розміру внесків (платежів) на утримання будинку і прибудинкової території, який відповідає затверженому 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 – в відшкодуванні таких пільг і субсидій.

Перший заступник Міністра



О.М. Аліпов