

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

**НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ, ЩО  
ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНЕ  
РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ  
КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

*Щодо питань співпраці комунальних підприємств з об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку*

З метою належної організації співпраці підприємств – ліцензіатів з надання комунальних послуг з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг разом з Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства повідомляють.

На сьогоднішній день одним із пріоритетних напрямів реформування і розвитку житлово-комунального господарства в Україні, сприяння справедливих ринкових відносин у сфері житлово-комунальних послуг та створення інституту ефективного власника житла є створення ОСББ та сприяння ефективній роботі житлово-будівельних кооперативів (далі – ЖБК).

Реформа житлово-комунального господарства викликана необхідністю змінити ставлення мешканців до житла та спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечення належного утримання будинків та якісного надання послуг на підставі справедливих договорів.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон) державна політика у сфері житлово-комунальних послуг базується на принципі 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 тощо.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (стаття 19) регламентовано, що відносини у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах. Учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник. При цьому зазначено, що виробник послуг може бути їх виконавцем.

Виконавцем, у розумінні статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» є суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору; виробником - суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

Визначені чинним законодавством мета та предмет діяльності ОСББ та ЖБК не передбачають провадження ними господарської діяльності, а тому ОСББ та ЖБК не є суб'єктами господарювання і не можуть бути виробниками або виконавцями житлово-комунальних послуг відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Разом з тим, стаття 21 Закону закріпила обов'язки виконавця послуг забезпечувати своєчасність та відповідну якість житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору, в тому числі шляхом створення систем управління якістю відповідно до національних або міжнародних стандартів; здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинків, квартир, приміщень; підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов

його виконання згідно з типовим договором; утримувати в належному технічному стані, здійснювати технічне обслуговування та ремонт внутрішньообудинкових мереж, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень якості послуг у терміни, встановлені договором та/або законодавством.

Водночас, згідно статті 22 Закону на виробника послуг покладені обов'язки укласти договір з виконавцем (споживачем) про умови надання житлово-комунальних послуг; виробити житлово-комунальні послуги відповідно до умов договору, стандартів, нормативів, норм і правил; здійснювати технологічний облік матеріальних та енергетичних ресурсів.

Таким чином, виходячи з необхідності проведення реформи житлово-комунального господарства, а також закріплених чинним законодавством України обов'язків підприємств, що виробляють або створюють та надають житлово-комунальні послуги споживачам відповідно до умов договору, співпраця між ОСББ (ЖБК) та підприємствами-ліцензіатами можлива за умови ведення даними підприємствами іншого виду діяльності, крім ліцензованого, яким є централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення та централізоване опалення.

Якщо на загальних зборах ОСББ (ЖБК) визначено виконавцем послуг з централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення та централізованого опалення підприємство-ліцензіат, то відносини між співвласниками будинку, ОСББ (ЖБК) безпосередньо як юридичною особою та підприємством здійснюються виключно на договірних умовах. Підприємства, визначені виконавцями відповідних послуг, не повинні відмовляти ОСББ (ЖБК) в укладенні договорів з централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення та централізованого опалення безпосередньо з власниками квартир, як з індивідуальними споживачами.

При цьому, суттєвою умовою діяльності підприємств-ліцензіатів при проведенні не ліцензованого виду діяльності (наприклад – користуванні внутрішньо-будинковими мережами) – є забезпечення безбитковості цієї діяльності.

Надання підприємствами-ліцензіатами співвласникам багатоквартирних будинків (ОСББ, ЖБК) послуг з централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення та централізованого опалення не повинно призводити до перехресного субсидювання, і при укладенні договорів з не ліцензованих видів діяльності повинно бути обов'язково обговорено та забезпечено стовідсоткове відшкодування витрат підприємств щодо такої діяльності.

**Перший заступник Міністра Член Національної комісії, що  
регіонального розвитку, будівництва здійснює державне регулювання у  
та житлово-комунального сфері комунальних послуг  
господарства**



О.М. Аліпов

Від 10.09.2012 № 7/8-14514



Ю.Є. Хіврич

Від 10.09.2012 № 3214/02-11-05