



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

Департамент економіки систем життєзабезпечення

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; тел./факс (044) 207-18-18

e-mail: ZvonetskaVI@minregion.gov.ua

21.12.2014 № 8/10-2103-14 на № _____ від _____

Бородкін С.,

foi+request-29235-83f905e9@dostup.pravda.com.ua

Шановний пане Сергію!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш запит від 18.12.2017 та повідомляє.

Згідно з визначенням, наведеним у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон) **об'єднання співвласників багатоквартирного будинку** (далі – об'єднання) – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами (стаття 4 Закону).

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання (стаття 4 Закону).

Статтею 22 Закону передбачено, що для фінансування самозабезпечення об'єднання **співвласники багатоквартирного будинку сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання**. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

Визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників відноситься до виключної компетенції загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку (стаття 10 Закону).

Відповідно до статті 20 Закону частка співвласника у загальному обов'язі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення

поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Також статтею 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що **кожний співвласник несе зобов'язання** щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку **пропорційно до його частки співвласника.**

Співвласники багатоквартирного будинку – це власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Частка співвласника – це частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Наголошуємо, що загальні збори співвласників багатоквартирного будинку є вищим органом управління об'єднання.

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та статуту об'єднання (ст. 21 Закону).

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

Слід зазначити, що поняття «тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» та «внески/платежі співвласників багатоквартирного будинку» включають в себе різний зміст, а тому не можуть ототожнюватися та вживатися в одному значенні.

Як уже було зазначено вище, об'єднання створюється для забезпечення належного утримання та використання спільного майна, передбачених законодавством та статутними документами.

Наказом Держжитлокомунгоспу України від 10 серпня 2004 р. № 150, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 21 серпня 2004 р. за № 1046/9645, затверджено примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд.

Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України від 17 травня 2005 № 76, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 р. за № 927/11207.

Реалізація цих нормативно-правових актів спрямована на забезпечення належного функціонування житлових будинків та прибудинкових територій протягом усього періоду їх використання за призначенням.

Тому, при визначенні витрат на утримання та управління багатоквартирним будинком, об'єднання має враховувати необхідність дотримання вимог цих нормативно-правових актів.

Також з метою уникнення непорозумінь під час розрахунку витрат, пов'язаних з утриманням, проведенням поточного ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку; витрат на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку об'єднання може користуватися формулами, які передбачено у Порядку

формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги».

Звертаємо увагу, що вказаний Порядок поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями, органи місцевого самоврядування, власників, орендарів житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

Відповідно до вимог Закону об'єднання не є виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, оскільки ОСББ не є суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальних послуг.

Враховуючи те, що у Вашому випадку мова йде про утримання будинку, в якому створено об'єднання, відшкодування витрат, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території здійснюється співвласниками багатоквартирного будинку шляхом сплати внесків/платежів, встановлених загальними зборами ОСББ.

Окремо звертаємо Вашу увагу, що відповідно до статті 1 Закону «Про доступ до публічної інформації», публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, яка була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим законом.

Запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації, **надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.**

Питання, порушенні у Вашому запиті, потребують надання роз'яснення щодо норм (положень) чинного законодавства.

Таким чином, інформація, яка Вами запитується, за своїми ознаками **не відноситься до публічної.**

З повагою
Директор Департаменту



Н.В. Хоцянівська