



**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

16.03.2014 № 7/13-3427 на № _____ від _____

**Рада Міністрів Автономної
Республіки Крим, обласні,
Київська та Севастопольська
міські державні адміністрації**

Щодо статусу ОСББ як учасника
відносин у сфері житлово-комунальних
послуг в частині сприяння членам ОСББ
в отриманні комунальних послуг

Відповідно до підпункту 20 пункту 5 Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого Указом Президента України від 31 травня 2011 року № 633/2011, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України надає роз'яснення щодо здійснення державної політики щодо статусу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) як учасника відносин у сфері житлово-комунальних послуг в частині сприяння членам ОСББ в отриманні комунальних послуг.

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.

Згідно з частиною другою статті 382 Цивільного кодексу України власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Відносини з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу врегульовано, зокрема статтею 12 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". У разі якщо балансоутримувачем є ОСББ, рішення про форму управління майном приймається на загальних зборах кваліфікованою більшістю голосів. Згідно зі статтею 16 цього Закону об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту брати на баланс майно об'єднання.

Оскільки ОСББ як юридична особа, що має на меті сприяння членам ОСББ в отриманні комунальних послуг належної кількості та якості, і не є власником квартир, які перебувають у власності членів ОСББ, то **ОСББ не належить у такому разі право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване у встановленому законом порядку, а отже на ОСББ не поширюється визначення терміну "власник" у розумінні 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 відносить до суб'єктів господарювання осіб, які здійснюють господарську діяльність. Стаття 3 цього Кодексу визначає господарську діяльність як діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямовану 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.

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 обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

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". У зв'язку з цим статтею 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" визначено особливості укладення договорів про надання комунальних послуг в будинках, де створено ОСББ.

Відповідно до частини першої зазначеної статті, за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власники жилих і нежилих приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом.

Крім того, відповідно до частини п'ятої статті 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" ОСББ за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами об'єднання комунальних послуг.

Отже, з огляду на вищевикладене, між членами ОСББ, ОСББ як юридичною особою, що сприяє членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості, та підприємствами, які надають комунальні послуги, пропонуємо розглянути такі варіанти договірних відносин:

1) за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг члени ОСББ як власники жилих і нежилих приміщень перераховують кошти за надані їм послуги безпосередньо на рахунки підприємств, що надають такі послуги, на підставі **договорів про надання комунальних послуг, укладених між членами ОСББ та зазначеними підприємствами** згідно з вимогами Закону України “Про житлово-комунальні послуги”;

2) ОСББ виступає колективним замовником (абонентом) комунальних послуг за договорами, які укладаються ним з підприємствами, що надають комунальні послуги, та повинні відповідати вимогам, передбаченим Законом України “Про житлово-комунальні послуги”, і **несе відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами ОСББ послуг.**

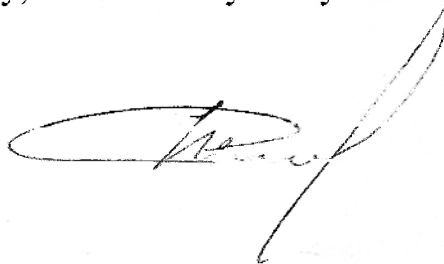
Стаття 16 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” встановлює загальні права об’єднання. У відповідності до шостого абзацу частини першої статті 16 об’єднання має право давати згоду на укладення договорів на виконання робіт та надання послуг відповідно до вимог статті 10 цього Закону.

Відповідно до частини першої статті 10 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” органами управління об’єднання є загальні збори його членів, правління, ревізійна комісія об’єднання.

Абзацом шостим частини восьмої статті 10 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” до виключної компетенції загальних зборів членів об’єднання, зокрема, відноситься затвердження договорів (угод), укладених на суму, що перевищує визначену в статуті об’єднання.

Тож обрання варіантів договірних відносин пропонується здійснювати органами управління ОСББ у порядку, визначеному статутом об’єднання.

Перший заступник Міністра



Г.М. Семчук