



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

Департамент житлової політики

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56; факс (044) 207-18-49
e-mail: jusypets@minregion.gov.ua

23.05 2013 № 2/10-1492-13 на № _____ від _____

Виконавчий комітет
Тернопільської міської ради

вул. Листопадова, 5,
м. Тернопіль, 46001

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства розглянуло лист виконавчого комітету Тернопільської міської ради від 07.05.2013 № 1590/02 щодо роз'яснення норм законодавства і в межах своїх повноважень повідомляє таке.

Статтею 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачено розподіл житлово-комунальних послуг залежно від функціонального призначення, відповідно до якого житлово-комунальні послуги поділяються на:

- 1) *комунальні послуги* (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо);
- 2) *послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій* (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо);
- 3) *послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків* (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо);
- 4) *послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд* (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

Механізм формування тарифів на *послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій* визначений Порядком, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869

«Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» (далі - Порядок). Зазначений Порядок поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги, суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями, органи місцевого самоврядування, власників житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

Відповідно до пункту 2 Порядку тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій розраховується окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг, що визначений додатком до цього Порядку.

До вказаного переліку віднесено, зокрема, послугу з *технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем* гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення і зливної каналізації та послугу з *поточного ремонту конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем* гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливної каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території.

Таким чином, витрати з надання таких послуг мають бути включеними до складу тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для всіх споживачів не залежно від того, чи встановлені в квартирі індивідуальні системи опалення та гарячого водопостачання чи ні.

Механізм визначення зазначених витрат передбачено пунктом 13 та 18 Порядку.

При цьому згідно із пунктом 3 Порядку під час установа тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості *усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).*

Калькуляційною одиницею є 1 кв. метр загальної площі, що перебуває у власності або наймі фізичної чи юридичної особи.

Виходячи з цього визначається і площа, необхідна для розрахунку чисельності робітників і виробничого персоналу, зайнятих технічною експлуатацією і поточним ремонтом житлового фонду, виконанням робіт по санітарному утриманню домоволодінь згідно Рекомендованих норм часу та норм обслуговування, затверджених наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 4 серпня 1997 № 59.

Підхід щодо оплати послуг з *технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем*, у т.ч. з централізованого опалення та гарячого водопостачання, усіма споживачами не залежно від того, чи встановлені у їх квартирах індивідуальні системи опалення та гарячого водопостачання чи ні, пояснюється наступним.

Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) 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.

Статтею 369 Кодексу визначено, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників.

При цьому статтею 322 Кодексу передбачено, що *власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить*, якщо інше не встановлено договором або законом.

Водночас Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» також передбачено, що власники приватизованого житла в багатоквартирних будинках є співвласниками всіх допоміжних приміщень будинку та його технічного обладнання, а тому повинні брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до частки у майні будинку.

Заступник директора Департаменту



Ю.Г. Юсипець