



**МІНІСТЕРСТВО З ПИТАНЬ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

03150, м. Київ-150, вул. Димитрова, 24

тел.: 207-18-97, 207-18-60, факси: 207-18-98, 207-19-51

№ _____

**Народному депутату України
Ю.В. Одарченку**

На №95 від 15.10.2008р.

Шановний Юрію Віталійовичу!

Міністерство з питань житлово-комунального господарства розглянуло Вашого листа від 15.10.2008р. №95 стосовно надання роз'яснення щодо укладання договорів на послуги між житлово-будівельними кооперативами, ОСББ та їх виробниками/постачальниками, перекладання ними на ОСББ, ЖБК своїх обов'язків та направлення його виробникам/надавачам житлово-комунальних послуг та обласним (міським) державним адміністраціям і повідомляє.

Міністерство направило Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям відповідне роз'яснення, копія якого додається.

Додаток: згадане на Зстор.

Перший заступник Міністра

О.Б. Лотоцький



**МІНІСТЕРСТВО З ПИТАНЬ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

03150, м. Київ-150, вул. Димитрова, 24

тел.: 207-18-97, 207-18-60, факси: 207-18-98, 207-19-51

№ _____

**Раді міністрів АР Крим, обласним,
Київській та Севастопольській міським
державним адміністраціям**

До Міністерства з питань житлово-комунального господарства останнім часом надходить велика кількість звернень від житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків щодо укладання договорів на надання житлово-комунальних послуг між житлово-будівельними кооперативами, ОСББ та їх виробниками/постачальниками та перекладання ними на ОСББ та ЖБК своїх обов'язків і повноважень.

Щодо законодавчого врегулювання порушеного питання Мінжитлокомунгосп повідомляє.

1. Визначення виконавця житлово-комунальних послуг згідно із статтею 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» віднесено до повноважень органів місцевого самоврядування.

Статтею 27 згаданого Закону передбачено застосування конкурсних засад при наданні житлово-комунальних послуг та укладанні договорів.

Перелік житлово-комунальних послуг, право на здійснення яких виборюється на конкурсних засадах, визначає орган місцевого самоврядування.

Порядок проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005р. №631.

З метою упорядкування правовідносин, що виникають між виробниками, виконавцями і споживачами у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, та створення правового поля для визначення виконавця житлово-комунальних послуг наказом Держжитлокомунгоспу від 25.04.2005р. №60 затверджено Порядок визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді, який зареєстровано у Мін'юсті 19.05.2005р. за № 541/10821.

Враховуючи викладене та з метою визначення виконавця житлово-комунальних послуг, орган місцевого самоврядування повинен затвердити Перелік житлово-комунальних послуг, право на здійснення яких виборюється на конкурсних засадах, і забезпечити проведення таких конкурсів в установленому порядку.

Виконавці житлово-комунальних послуг, які не будуть включені до згаданого переліку, визначаються органом місцевого самоврядування згідно із Порядком визначення виконавця житлово-комунальних послуг у житловому фонді.

Відповідно до цього Порядку виконавцем житлово-комунальних послуг може бути суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання відповідних житлово-комунальних послуг та який може забезпечити виконання обов'язків,

визначених у частині другій статті 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Окрім того Порядком передбачено, що виконавець житлово-комунальних послуг визначається органами місцевого самоврядування, крім випадків коли власник (власники) житлових будинків бажає (бажають) визначити виконавця житлово-комунальних послуг самостійно.

Органи місцевого самоврядування чи власник (власники) житлових будинків може (можуть) визначити виконавців всіх або окремих житлово-комунальних послуг.

Власник (власники) житлових будинків може (можуть) уповноважити на визначення виконавців житлово-комунальних послуг виконавця послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків.

Отже, житлово-будівельні кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку мають право за власним бажанням самостійно визначити виконавців житлово-комунальних послуг. У разі відсутності такого бажання виконавців послуг визначає орган місцевого самоврядування.

2. Згідно з Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

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.

Житлово-будівельні кооперативи створювалися з метою забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей, а також подальшої експлуатації та управління будинком житлово-будівельного кооперативу (Примірний статут житлово-будівельного кооперативу, затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985р. №186).

Тобто ОСББ та ЖБК не є суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання відповідних житлово-комунальних послуг та який може забезпечити виконання обов'язків, визначених у частині другій статті 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

3. Укладання господарських договорів на основі типових договорів, відповідно до статті 184 Господарського кодексу України, повинно здійснюватися з додержанням умов, передбачених статтею 179 цього Кодексу, не інакше як шляхом викладення договору у вигляді єдиного документа, оформленого згідно з вимогами цього Кодексу.

Так, відповідно до статті 179 цього Кодексу Кабінет Міністрів України, уповноважені ним органи виконавчої влади можуть у визначених законом випадках – затверджувати типові договори.

При укладанні господарських договорів сторони визначають зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (розділ VI) визначено порядок укладання договорів у сфері житлово-комунальних послуг, а саме статтею 26

чітко встановлено істотні умови договору між **виконавцем/виробником та споживачем**, тобто Законом первісно обумовлюються сторони договору: виробник/виконавець послуг та споживач.

Ці ж терміни визначаються і статтею 1 цього Закону, а саме:

«виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору;

виробник – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги;

споживач – фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу;

власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі – власник) – 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».

При цьому типовими договорами про надання житлово-комунальних послуг, затвердженими постановами Кабінету Міністрів України від 05.07.2006р. № 938 (послуги з газопостачання), від 21.06.2005р. № 630 (послуги з централізованого опалення та водопостачання), від 12.06.2005р. № 560 (послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій), чітко визначено, що власник приміщення (тільки фізична особа) одночасно є споживачем послуг.

Стаття 29 згаданого Закону хоча і передбачає особливості укладання договорів у багатоквартирних будинках, а саме, що договір на надання житлово-комунальних послуг у багатоквартирному будинку укладається між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та балансоутримувачем або уповноваженою ним особою; у разі якщо балансоутримувач не є виконавцем, він укладає договори про надання житлово-комунальних послуг з іншим виконавцем, але механізму застосування такої процедури немає, і в типових договорах відсутні варіанти для юридичної особи – споживача.

Враховуючи викладене Міністерство зазначає, що у випадку укладання договорів на житлово-комунальні послуги слід дотримуватися умов типових договорів, затверджених відповідними постановами Кабінету Міністрів України, відхилятися від яких не можна. Типовими договорами передбачені такі сторони, як споживач (фізична особа) та виконавець послуг (юридична особа, що виконує та/або надає житлово-комунальні послуги, тобто у випадках, коли надання таких послуг є предметом його діяльності).

Просимо вжити необхідних заходів щодо забезпечення дотримання законодавства по суті порушених питань та **довести викладене у листі до виробників/надавачів житлово-комунальних послуг у регіоні.**

Перший заступник Міністра

О.Б. Лотоцький