

04



**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

11.12.14 № 7/10-14719 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Обласні, Київська міська  
державні адміністрації**

*Про надання роз'яснення*

У зв'язку з набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 532 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 1 червня 2011 р. № 869» та численними зверненнями підприємств галузі щодо застосування окремих положень нормативно-правових актів, зокрема, щодо виконання робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення та відшкодування споживачами послуг відповідних витрат, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України роз'яснює.

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» передбачено, що власники квартир багатоквартирних будинків та

142627

ДЕПАРТАМЕНТ РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ ТА  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА  
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ  
Вхідний № 2295-11  
від «25» 12 2014 р.

Одеська обласна  
державна адміністрація  
«23» 12 2014 р.  
№ 1205/ДБО-21

житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках.

Згідно з вимогами статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» обслуговування внутрішньобудинкових мереж є складовою послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено 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 (виконавців), суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями (субпідрядників), 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 зливової каналізації та послугу з *поточного ремонту* конструктивних елементів, *внутрішньобудинкових систем* гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території.

Таким чином, витрати з надання послуг з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем мають бути включеними до складу тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, не залежно від того, ким виконуються ці роботи (безпосередньо виконавцем чи субпідрядником).

Так, відповідно до пункту 13 Порядку передбачено *можливість* виконання робіт з технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем за допомогою субпідрядних організацій (субпідрядників).

Абзацом другим цього пункту Порядку встановлено, що у разі виконання робіт з технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем субпідрядним способом витрати визначаються згідно з договорами, укладеними між виконавцем та субпідрядниками.



Отже, виходячи з вищенаведеного, виконавець послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій може (але не зобов'язаний) залучати для виконання вказаних робіт підприємства тепло- чи водопостачання.

Постановою Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 532 внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 1 червня 2011 р. № 869, зокрема, доповнено її Порядком формування тарифів на послуги з централізованого постачання холодної води, водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем).

Пунктом 8 Порядку формування тарифів на послуги з централізованого постачання холодної води, водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем) визначено, що витрати на технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення включаються до складу тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території.

Виконання робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення виконавцем здійснюється згідно з договором, укладеним між ним та власником або балансоутримувачем систем холодного водопостачання, водовідведення або уповноваженою ним особою.

Витрати, пов'язані з виконанням зазначених робіт виконавцем, відшкодовуються власником або балансоутримувачем систем холодного водопостачання, водовідведення або уповноваженою ним особою відповідно до договору.

Планування витрат на технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення здійснюється для кожної інженерної системи та кожного будинку окремо.

Таким чином, у разі прийняття виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій рішення про виконання робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення виконавцем послуг з централізованого постачання холодної води та водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), взаємовідносини між цими суб'єктами мають будуватися виключно на основі договорів субпідряду.

Заступник Міністра



А.Л. Білоусов