



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

**Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики**  
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36  
e-mail: PartutaTV@minregion.gov.ua

04.12.2017 № 8/9-3691-17 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Бовикін С.**  
foi+request-28272-  
b4f5749c@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваше звернення про надання роз'яснення щодо внутрішньобудинкових мереж у багатоквартирному будинку і повідомляє.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон).

У статті 1 Закону наведено визначення термінів, зокрема:

**спільне майно багатоквартирного будинку** - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;

**співвласник багатоквартирного будинку** (далі - співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

**нежитлове приміщення** - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна.

Відповідно до статей 4 і 5 Закону власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку; спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Частиною першою статті 4 вказаного Закону зазначено, що власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава.

Отже, внутрішньобудинкові мережі є спільною сумісною власністю власників квартир та нежитлових приміщень, зокрема, юридичних осіб, які відповідно до статті 6 Закону мають право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників.

Статтею 10 Закону встановлено, що:

співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним.

Водночас повідомляємо, що порядок користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення населених пунктів України визначають Правила користування системами централізованого водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, які затверджено наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України 07.10.2008 за № 93615627 (далі – Правила).

Ці Правила є обов'язковими для всіх юридичних осіб незалежно від форм власності і підпорядкування та фізичних осіб-підприємців, що мають у власності, господарському віданні або оперативному управлінні об'єкти, системи водопостачання та водовідведення, які безпосередньо приєднані до систем централізованого комунального водопостачання та водовідведення і з якими виробником укладено договір на отримання питної води, скидання стічних вод.

Відповідно до пункту 4.3 Правил **забороняється будь-яке самовільне приєднання** об'єктів водоспоживання до діючих систем централізованого водопостачання та водовідведення (включаючи приєднання до будинкових ввідів, внутрішньобудинкових мереж або до мереж споживачів).

Пунктом 4.1 Правил передбачено, що для приєднання до систем централізованого водопостачання та водовідведення замовнику таких послуг надаються технічні умови.

Виробник послуг з централізованого водопостачання та водовідведення видає замовнику технічні умови згідно з поданою заявою протягом десяти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви з урахуванням потужностей споруд та пропускної спроможності мереж систем централізованого водопостачання та водовідведення, із зазначенням умов для проектування вводу: місця приєднання, місця розташування водомірного вузла, умов для влаштування проміжного резервуара і насосів - підвищувачів тиску.

Виробник узгоджує приєднання водопровідних ввідів субспоживачів (згідно з пунктом 1.2 Правил **субспоживач** - суб'єкт господарювання, який одержує воду з комунальної водопровідної мережі або скидає стічні води в комунальну мережу водовідведення через мережі споживача) до водопровідних мереж споживачів **за умови наявності згоди споживачів**.

Таким чином, для отримання технічних умов на підключення об'єкту до мереж водопостачання та водовідведення житлового будинку, субспоживач повинен надати письмовий дозвіл власника внутрішньобудинкових мереж. Такий дозвіл можна отримати на зборах співвласників багатоквартирного будинку.

При цьому зазначаємо, що частина друга статті 19 Конституції України наголошує, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх

посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до пункту 1 Положення про Міністерство енергетики та вугільної промисловості України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 березня 2017 р. № 208 Міненерговугілля є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну політику в електроенергетичному, ядерно-промисловому, вугільно-промисловому, торфодобувному, нафтогазовому та нафтогазопереробному комплексах (далі - паливно-енергетичний комплекс), а також забезпечує формування державної політики у сфері нагляду (контролю) у галузях електроенергетики та теплопостачання; інформує та надає роз'яснення щодо реалізації державної політики у паливно-енергетичному комплексі.

Питання спільного використання технологічних електричних мереж (сукупність електроустановок з усією інфраструктурою, у тому числі системи автоматики, захисту, управління, регулювання та зв'язку, що призначені для перетворення, передачі та/або розподілу електричної енергії, що належать основному споживачу і використовуються для передачі електричної енергії для власного споживання та/або субспоживачам, а також для транзиту електричної енергії в мережі електропередавальної організації) врегулюються Правилами користування електричною енергією, затвердженими постановою Національної комісії регулювання електроенергетики України від 31.07.1996 № 28, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 02.08.1996 за № 417/1442 (далі- Правила КЕЕ).

Правилами КЕЕ передбачено, що у разі використання технологічних електричних мереж електропередавальною організацією відносини між власником цих мереж та електропередавальною організацією, у тому числі їх взаємна відповідальність, регулюються договором про спільне використання технологічних електричних мереж, що укладається між ними на основі типового договору.

Згідно з вимогами пункту 6.29 Правил КЕЕ електропередавальної організації, які використовують технологічні електричні мережі інших власників електричних мереж, сплачують останнім плату за спільне використання технологічних електричних мереж, яка визначається відповідно до Методики обрахування плати за спільне використання технологічних електричних мереж, затвердженої постановою НКРЕ від 12.06.2008 № 691, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 08.08.2008 за № 732/15423.

Отже, щодо технічної можливості підключення субспоживачів до внутрішньбудинкових мереж електро- та газопостачання багатоквартирного будинку Ви маєте право звернутися до Міненерговугілля та Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг

З повагою

**Заступник директора Департаменту**



**В.В. Токаренко**

Олійник Н.Ф., 207 15 56