



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент житлової політики та благоустрою
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-13, e-
mail:ShevchenkoYuV@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____

Гуртовенко О.

[foi+request-84338-8e68d489@
dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-84338-8e68d489@dostup.pravda.com.ua)

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваш запит на отримання інформації з окремих питань діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і в межах компетенції повідомляє.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про теплопостачання» система автономного теплопостачання – внутрішньобудинкова система опалення, яка використовується для теплозабезпечення окремого багатоквартирного будинку.

Згідно із визначенням, наведеним у Законі України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189), який регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг:

виконавець комунальної послуги - суб'єкт господарювання, що надає комунальну послугу споживачу відповідно до умов договору;

внутрішньобудинкові системи багатоквартирного будинку – механічне, електричне, газове, сантехнічне та інше обладнання в будинку, яке обслуговує більше одного житлового та/або нежитлового приміщення, у тому числі комунікації дообладнання споживача, системи автономного теплопостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання від зовнішньої поверхні стіни будівлі до точки приєднання житлового (нежитлового) приміщення.

управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1832095

Підписувач СТАРЦЕВА СВІТЛАНА МИХАЙЛІВНА
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA1040000012FF2D00F08AD601
Дійсний з 01.12.2020 16:29:17 по 01.12.2021 23:59:59



№8/9.3.2/1858-21 від 08.04.2021

споживач житлово-комунальних послуг (далі - споживач) - індивідуальний або колективний споживач;

індивідуальний споживач - фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги;

колективний споживач - юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги.

Відповідно до статті 3 Господарського кодексу України під господарською діяльністю у цьому Кодексі розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність.

Підприємництвом є господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку.

Статтю 5 Закону № 2189 встановлено, що до житлово-комунальних послуг належать:

житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

комунальні послуги - послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами.

Відповідно до статті 6 Закону № 2189 учасниками правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг є:

споживачі (індивідуальні та колективні);

управитель;

виконавці комунальних послуг.

Виконавцями комунальних послуг є:

послуг з постачання та розподілу природного газу - постачальник, який на підставі

ліцензії провадить діяльність із постачання природного газу, та оператор газорозподільної

системи, до якої приєднані об'єкти газоспоживання споживача;

послуг з постачання та розподілу електричної енергії - енергопостачальник або інший суб'єкт, визначений законом;

послуг з постачання теплової енергії - теплопостачальна організація;

послуг з постачання гарячої води - суб'єкт господарювання, який є власником (або володіє і користується на інших законних підставах) теплової, тепловикористальної або теплогенеруючої установки, за допомогою якої виробляє гарячу воду, якщо споживачами не визначено іншого постачальника гарячої води;



послуг з централізованого водопостачання - суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водопостачання;

послуг з централізованого водовідведення - суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водовідведення;

послуг з поводження з побутовими відходами - суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з вивезення побутових відходів у встановленому законодавством порядку.

Взаємовідносини між теплопостачальними організаціями та споживачами теплової енергії регулюються Правилами користування тепловою енергією, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 № 1198, якими передбачено, що користування тепловою енергією допускається лише на підставі договору купівлі-продажу теплової енергії між споживачем і теплопостачальною організацією, *крім підприємств, що виробляють та використовують теплову енергію для цілей власного виробництва.*

Звертаємо увагу на те, що відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) 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 (стаття 1).

Згідно зі статтями 4 і 5 Закону № 417 власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку; спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Так, дахова котельня є спільною сумісною власністю співвласників.

Крім того, частиною другою статті 2 Закону № 2189 встановлено, що не є предметом регулювання цього Закону відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ).

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ, об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових



приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Статтею 4 Закону про ОСББ встановлено, що об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Основна діяльність ОСББ полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.

Статтею 22 Закону про ОСББ передбачено, що для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Частиною третьою статті 3 Господарського кодексу України передбачено, 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.

Також статтею 22 Закону про ОСББ встановлено, що для фінансування самозабезпечення ОСББ співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання.

Підсумовуючи викладене, зазначаємо, що ОСББ:

- не є суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальних послуг;
- ліцензію на здійснення господарської діяльності з постачання теплової енергії не отримує;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1832095

Підписувач СТАРЦЕВА СВІТЛАНА МИХАЙЛІВНА
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA1040000012FF2D00F08AD601
Дійсний з 01.12.2020 16:29:17 по 01.12.2021 23:59:59



№8/9.3.2/1858-21 від 08.04.2021

- тарифи на послуги з постачання теплової енергії та гарячої води не затверджує (визначається розмір внесків (платежів) на відповідні потреби, затверджений загальними зборами об'єднання).

Розмір внесків (платежів) на утримання спільного майна багатоквартирного будинку, у тому числі і автономної котельні, внесків (платежів) за холодну, гарячу воду, за опалення тощо, а також порядок їх розподілу між усіма співвласниками та оплати встановлюється загальними зборами співвласників.

При цьому, якщо вироблена тепла енергія реалізується іншим суб'єктам, які не є учасниками ОСББ, на підставі договору купівлі-продажу теплової енергії, то для подальшого провадження господарської діяльності з виробництва та постачання теплової енергії необхідно звернутися до відповідного органу ліцензування за отриманням відповідних ліцензій, а також затвердити в уповноваженому органі тарифи на виробництво та постачання теплової енергії таким суб'єктам.

Принадно повідомляємо, що листи Міністерства не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та не є офіційним тлумаченням положень законів, а мають виключно інформаційно-довідковий характер.

Т.в.о. директора Департаменту

Світлана СТАРЦЕВА

Мальована Н.В., 207-1-831

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1832095

Підписувач СТАРЦЕВА СВІТЛАНА МИХАЙЛІВНА
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA10400000012FF2D00F08AD601
Дійсний з 01.12.2020 16:29:17 по 01.12.2021 23:59:59



№8/9.3.2/1858-21 від 08.04.2021