



УКРАЇНА
МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ
ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Перемоги, 14, м. Київ, 01135, Україна
тел.: (+38 044) 351-40-96, 351-40-35, 351-40-01, факс тел.: (+38 044) 351-48-45
www.mtu.gov.ua, код ЄДРПОУ 37472062

Гуртовенко Олег

foi+request-109389-6bdf4c8e@dostup.pravda.com.ua

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянуло Ваш запит на отримання інформації з окремих питань діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків і в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону «Про доступ до публічної інформації» (далі – Закон № 2939-VI), публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, яка була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим законом.

Запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації, надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Пленум Вищого адміністративного суду України в своїй постанові від 29.09.2016 № 10 «Про практику застосування адміністративними судами законодавства про доступ до публічної інформації» надав роз'яснення щодо визначення поняття «публічна інформація», згідно з яким, аналіз цього визначення та переліку розпорядників публічної інформації, закріпленого у статті 13 Закону № 2939-VI, свідчить, що публічною інформацією є відображена або задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях:

уся інформація, що перебуває у володінні суб'єктів владних повноважень, тобто органів державної влади, інших державних органів, органів місцевого самоврядування, органів влади Автономної Республіки Крим, інших суб'єктів, що здійснюють владні управлінські функції відповідно до законодавства та рішення яких є обов'язковими для виконання (пункт 1 частини першої статті 13 Закону № 2939-VI);



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталя Вікторівна
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000F913500ECF5AD00
Дійсний з 15.12.2022 0:00:00 по 14.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



567/37/ЗВГ-23 від 08.03.2023

інформація щодо використання бюджетних коштів юридичними особами, що фінансуються з державного, місцевих бюджетів, бюджету Автономної Республіки Крим (пункт 2 частини першої статті 13 Закону № 2939-VI);

інформація, пов'язана з виконанням особами делегованих повноважень суб'єктів владних повноважень згідно із законом чи договором, включаючи надання освітніх, оздоровчих, соціальних або інших державних послуг (пункт 3 частини першої статті 13 Закону № 2939-VI);

інформація щодо умов постачання товарів, послуг та цін на них, якщо йдеться про суб'єктів господарювання, які займають домінуюче становище на ринку або наділені спеціальними чи виключними правами, або є природними монополіями (пункт 4 частини першої статті 13 Закону № 2939-VI);

інформація про стан довкілля; якість харчових продуктів і предметів побуту; аварії, катастрофи, небезпечні природні явища та інші надзвичайні події, що сталися або можуть статися і загрожують здоров'ю та безпеці громадян;

інша інформація, що становить суспільний інтерес (суспільно необхідна інформація) (частина друга статті 13 Закону № 2939-VI).

Отже, визначальним для публічної інформації є те, що вона заздалегідь зафіксована будь-якими засобами та на будь-яких носіях та знаходилась у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації.

Не є інформаційним запитом звернення, для відповіді на яке необхідно створити інформацію, крім випадків, коли розпорядник інформації не володіє запитуваною інформацією, але зобов'язаний нею володіти (пункт 1 частини першої статті 22 Закону № 2939-VI).

Відтак, запитувана Вами інформація не відноситься до публічної інформації та потребує додаткового вивчення законів України та нормативно-правових актів у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та надання в межах компетенції Мінінфраструктури відповідних роз'яснень, визначених Законом України «Про звернення громадян».

Так, у порядку роз'яснення повідомляємо.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ).

Основна діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – об'єднання, 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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000000F913500ECF5AD00
Дійсний з 15.12.2022 0:00:00 по 14.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



567/37/ЗВГ-23 від 08.03.2023

послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено, що 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.

Забезпечення нормального функціонування жилих будівель та прибудинкових територій протягом усього періоду їх використання за призначенням, а також виконання вимог чинних нормативів з утримання, поточного і капітального ремонту та реконструкції жилих будинків та прибудинкових територій визначають Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджені наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 р. за № 927/11207), далі - Правила.

Згідно з цими Правилами технічне обслуговування жилих будинків - комплекс робіт, спрямованих на підтримку справності елементів будівель чи заданих параметрів та режимів роботи технічного обладнання.

Система технічного обслуговування жилих будинків повинна забезпечувати безпечне та безперебійне функціонування будинків, інженерних мереж та обладнання протягом установленого терміну служби будинку.

Згідно із статтею 18 Закону про ОСББ, об'єднання зобов'язане забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам.

Правилами пожежної безпеки в Україні, затвердженими наказом Міністерства внутрішніх справ України від 30.12.2014 № 1417 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 05 березня 2015 р. за № 252/26697), заборонено під час експлуатації об'єктів зменшувати мінімальні протипожежні відстані, влаштовувати звалища горючих відходів; зменшувати ширину доріг та проїздів для пожежних автомобілів; захаращувати, обмежувати проїзди й проходи до будівель, споруд, пожежних вододжерел, підступи до зовнішніх стаціонарних пожежних драбин, пожежного інвентарю, обладнання та засобів пожежогасіння.

Також не допускається улаштовувати в житлових будинках, у тому числі у підвальних та цокольних поверхах, приміщення, майстерні із застосуванням та зберіганням пожежовибухонебезпечних речовин і матеріалів, а також здавати їх в оренду під приміщення подібного призначення; зберігати легкозаймисті та горючі речовини, балони з горючим газом на балконах і лоджіях та їх



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000F913500ECF5AD00
Дійсний з 15.12.2022 0:00:00 по 14.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



567/37/ЗВГ-23 від 08.03.2023

захаращувати; виводити з ладу та демонтувати системи протипожежного захисту, пожежні кран-комплекти, протипожежний водопровід житлового будинку; улаштовувати на шляхах евакуації пороги, виступи, турнікети, двері розсувні, підйомні, такі, що обертаються, та інші пристрої, які перешкоджають вільній евакуації людей; захаращувати шляхи евакуації меблями, обладнанням, різними матеріалами; забивати, заварювати, замикати на замки, болтові з'єднання та інші запори, що важко відчиняються зсередини, двері на шляхах евакуації та евакуаційних виходах; розташовувати у тамбурах виходів, за винятком квартир та індивідуальних житлових будинків, гардероби, вішалки для одягу, сушарні, пристосовувати їх для торгівлі, а також зберігання, у тому числі тимчасового, будь-якого інвентарю та матеріалу; захаращувати меблями, устаткуванням та іншими предметами двері, люки на балконах і лоджіях, переходи в суміжні секції та виходи на зовнішні евакуаційні драбини, евакуаційні площадки квартир житлових будинків; знімати встановлені на балконах (лоджіях) драбини; улаштовувати у сходових клітках та у загальних коридорах приміщення будь-якого призначення (кіоски), обладнання; комори і вбудовані шафи, за винятком шаф для інженерних комунікацій; зберігати в шафах (нішах) для інженерних комунікацій горючі матеріали; розташовувати в ліфтових холах приміщення різного призначення; робити засклення або закладання жалюзі і отворів повітряних зон у незадимлюваних сходових клітках; знімати двері вестибюлів, холів, тамбурів і сходових кліток; замінити скло, що не дає скалок при руйнуванні, на звичайне у дверях; знімати пристрої для самозачинення дверей сходових кліток, коридорів, холів, тамбурів, а також фіксувати самозакривні двері у відчиненому положенні; зменшувати нормативну площу фрамуг у зовнішніх стінах сходових кліток або закладати їх; розвішувати у сходових клітках на стінах дзеркала, стенди, панно, інші горючі матеріали та ін.

Тож, формулювання повноважень загальних зборів об'єднання «визначення обмежень на користування спільним майном» має застосовуватися виключно для недопущення порушень співвласниками правил утримання будинку, пожежної безпеки та/або безпеки систем газопостачання будинку.

Варто також зазначити, що згідно із статтею 22 Закону про ОСББ 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.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000F913500ECF5AD00
Дійсний з 15.12.2022 0:00:00 по 14.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



567/37/ЗВГ-23 від 08.03.2023

Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

Газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

Законом України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189-VIII) передбачено, що комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії надаються виключно на підставі індивідуальних договорів.

Послуга з постачання електричної енергії надається згідно з умовами договору та вимогами правил, затверджених Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.

Виконавець комунальної послуги має право припинити/зупинити надання комунальних послуг у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі в порядку і строки, встановлені законом та договором, крім випадків, коли якість та/або кількість таких послуг не відповідають умовам договору.

Правилами роздрібного ринку електричної енергії, затвердженими постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, від 14.03.2018 № 312, встановлено, що перелік випадків, коли розподіл (передача) електричної енергії може бути обмежений споживачу, та порядок обмеження є істотною умовою договору на постачання електричної енергії та має визначатися у договорі.

Згідно із Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Договір є обов'язковим для виконання сторонами (стаття 629).

Зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом (стаття 598).

Відповідно до загальних умов виконання зобов'язання, установлених статтею 526 ЦК України, зобов'язання повинно виконуватись належним чином згідно з умовами договору та вимогами ЦК України, інших актів цивільного законодавства. Недотримання таких вимог призводить до порушення зобов'язань.

Згідно із частиною першою статті 509 ЦК України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000F913500ECF5AD00
Дійсний з 15.12.2022 0:00:00 по 14.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



567/37/ЗВГ-23 від 08.03.2023

користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Зазначаємо, що органи управління ОСББ у цьому випадку не є стороною договору між електропостачальником та власником квартири, а отже і підстави у ОСББ для відключення електропостачання цьому власнику квартири відсутні.

Разом з тим статтею 14 Закону № 2189-VIII передбачено право співвласників на укладання колективного договору про надання комунальних послуг. Колективний договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем такої послуги особою, уповноваженою на це співвласниками, від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку.

Такою уповноваженою особою може бути, зокрема уповноважений орган управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

У разі укладення договору про надання комунальної послуги об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку як колективним споживачем такий договір укладається з виконавцем відповідної послуги об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку від власного імені. Умови укладення та виконання такого договору, а також відносини між колективним споживачем та індивідуальними споживачами регулюються статутом такого об'єднання та рішеннями його уповноважених органів управління.

Відповідно до частини четвертої статті 26 Закону № 2189-VIII виконавець комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу електричної енергії та природного газу) має право обмежити (припинити) надання відповідної комунальної послуги її споживачу незалежно від обраної моделі організації договірних відносин у разі непогашення в повному обсязі заборгованості за спожиті комунальні послуги протягом 30 днів з дня отримання споживачем попередження від виконавця. Таке попередження надсилається споживачу не раніше наступного робочого дня після спливу граничного строку оплати комунальної послуги, визначеного законодавством та/або договором про надання відповідної комунальної послуги.

За наявності заборгованості за спожиті комунальні послуги виконавець звертається з претензією (позовом) до відповідного співвласника, який, за інформацією, що надана уповноваженою особою на письмовий запит виконавця, не виконав належним чином зобов'язання з оплати комунальних послуг.

ОСББ, яке здійснює управління багатоквартирним будинком, а також особа, яка здійснює технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, зобов'язані забезпечити доступ виконавця до таких систем для реалізації права на обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги споживачу. Такий доступ надається виключно в межах, необхідних для здійснення обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги конкретному споживачу.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000F913500ECF5AD00
Дійсний з 15.12.2022 0:00:00 по 14.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



567/37/ЗВГ-23 від 08.03.2023

У разі якщо на письмовий запит виконавця уповноважена особа не надає такої інформації протягом 10 календарних днів з дня отримання запиту, виконавець має право звернутися з претензією (позовом) про сплату фактичної заборгованості до такої уповноваженої особи. Уповноважена особа, яка сплатила виконавцю суму заборгованості, має право зворотної вимоги (регресу) до співвласника, який належним чином не виконав зобов'язання з оплати спожитих комунальних послуг, у розмірі виплаченої суми боргу.

Варто зазначити, що згідно із статтею 17 Закону про ОСББ для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків щодо своєчасної і в повному обсязі сплати належних внесків і платежів, передбачених статутом або кошторисом об'єднання, ОСББ має право робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання, звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів.

Таким чином, питання зобов'язання власників квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку сплатити всі встановлені статутом об'єднання внески і платежі на утримання та управління цим будинком має вирішуватися у судовому порядку.

Принагідно 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 і не можуть бути використані у будь-яких спірних правовідносинах з іншими особами як докази у розумінні адміністративного, господарського, цивільного та кримінального судочинства.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Старцева С.М.
Мальована Н.В., тел. (044) 351-49-20



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000F913500ECF5AD00
Дійсний з 15.12.2022 0:00:00 по 14.12.2024 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



567/37/ЗВГ-23 від 08.03.2023