



**МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ  
ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА  
ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ**

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,  
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35,  
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua  
код згідно з ЄДРПОУ 37472062

Вячеславу Брославцю  
foi+request-120649-  
6a28bec2@dostup.pravda.com.ua

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянуло Ваше звернення від 06.12.2023 (реєстраційний номер в Мінінфраструктури 1198/0/23-п від 06.12.2023) щодо надання роз'яснень з окремих питань утримання дахової котельні у будинку, я якому діє об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та повідомляє.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих 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).

Згідно з визначеннями, наведеними у статті 1 Закону:

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - 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*;

співвласники багатоквартирного будинку (далі - співвласники) - власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Основна діяльність об'єднання 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 (частина четверта статті 4 Закону).

Спільне майно багатоквартирного будинку – це 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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Старцева Світлана Михайлівна  
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000030136003A42B300  
Дійсний з 23.02.2023 0:00:00 по 22.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



22868/37/10-23 від 21.12.2023

споруди і його прибудинкова територія (стаття 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).

Відповідно до частини другої статті 382 Цивільного кодексу України усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Статтею 369 цього 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, якщо інше не встановлено законом.

Згідно з абзацом шістнадцятим статті 1 Закону України «Про теплопостачання» система автономного теплопостачання - внутрішньобудинкова система опалення, яка використовується для теплозабезпечення окремого багатоквартирного будинку.

Дахова котельня є об'єктом сфери теплопостачання, призначеним для виробництва теплової енергії, яка використовується на опалення квартир, нежитлових приміщень, місць загального користування будинку.

Тобто, виходячи з вимог вищенаведених нормативно-правових актів, дахова котельня є спільним майном багатоквартирного будинку. Відповідно, обов'язок утримання дахової котельні покладається на співвласників багатоквартирного будинку

Статтею 10 Закону встановлено, що вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;  
затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;  
*визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.*

Об'єднання створюється як непідприємницьке товариство, є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками (частина сьома статті 4 Закону).

Відповідно до статті 22 Закону для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку 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



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Старцева Світлана Михайлівна  
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000030136003A42B300  
Дійсний з 23.02.2023 0:00:00 по 22.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



22868/37/10-23 від 21.12.2023

такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Частиною третьою статті 3 Господарського кодексу України визначено, 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.

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.

Аналогічні положення щодо внесків і платежів містять статті 16 та 21 Закону, Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 № 141 (зі змінами).

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності (частина перша статті 20 Закону).

Таким чином, розмір внесків на утримання дахової котельні та внесків, необхідних для забезпечення опалення приміщень багатоквартирного будинку (у тому числі витрат на придбання природного газу), а також порядок їх розподілу між усіма співвласниками та оплати встановлюється загальними зборами співвласників.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників (частина п'ята статті 10 Закону).

Начальник Управління житлової  
політики та благоустрою

Світлана СТАРЦЕВА

Наталія Олійник 044 351 49 25



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Старцева Світлана Михайлівна  
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000030136003A42B300  
Дійсний з 23.02.2023 0:00:00 по 22.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



22868/37/10-23 від 21.12.2023