



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент житлової політики та благоустрою
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-08, e-
mail:ShevchenkoYuV@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____

Петрущенко Галина
[foi+request-107194-3d99cf5a@](mailto:foi+request-107194-3d99cf5a@dostup.pravda.com.ua)
dostup.pravda.com.ua

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваш запит на отримання інформації щодо розподілу комунальних послуг у багатоквартирному будинку і в межах компетенції повідомляє.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про теплопостачання» визначено, що теплова енергія - товарна продукція, що виробляється на об'єктах сфери теплопостачання для опалення, підігріву питної води, інших господарських і технологічних потреб споживачів, призначена для купівлі-продажу.

Цією ж статтею визначено, що виробництво теплової енергії - господарська діяльність, пов'язана з перетворенням енергетичних ресурсів будь-якого походження, у тому числі альтернативних джерел енергії, на теплову енергію за допомогою технічних засобів з метою її продажу на підставі договору, а постачання теплової енергії (теплопостачання) - господарська діяльність, пов'язана з наданням теплової енергії (теплоносія) споживачам за допомогою технічних засобів транспортування та розподілом теплової енергії на підставі договору.

Також цим Законом передбачено, що система автономного теплопостачання – це внутрішньобудинкова система опалення, яка використовується для теплозабезпечення окремого багатоквартирного будинку.

Дахова котельня є об'єктом сфери теплопостачання призначеним для виробництва теплової енергії, підігріву питної води.

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.

Таким «підприємством» у багатоквартирному будинку є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2083183

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№7/9.3.2/40-23 від 03.01.2023

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

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.

Відповідно до статті 10 Закону про ОСББ до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься питання визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.

Враховуючи викладене, 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, при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення, встановлюються загальними зборами співвласників та



реєструються у статутних положеннях об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Встановлення окремого порядку щодо розподілу витрат на опалення багатоквартирного будинку із системою автономного теплопостачання, в якому функціонує об'єднання співвласників багатоквартирного будинку законодавством не передбачено.

Також інформуємо, що відповідно до Законів України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання», «Про житлово-комунальні послуги» наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22 листопада 2018 року № 315, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28 грудня 2018 р. за № 1502/32954, затверджено Методику розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг.

Ця Методика встановлює порядок розподілу між споживачами спожитих у будівлі/будинку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання (далі - комунальні послуги), обсяг споживання яких визначений за допомогою вузла (вузлів) комерційного обліку або розрахунково у разі його (їх) відсутності, тимчасового виходу з ладу або втрати, та послуги з централізованого водовідведення, обсяг споживання якої визначається відповідно до обсягу споживання інших комунальних послуг.

Ця Методика передбачає здійснення розподілу обсягів спожитих у будівлі/будинку комунальних послуг між споживачами для житлових та нежитлових приміщень (в тому числі приміщень з індивідуальним опаленням, вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень, а також приміщень, які обладнані окремим входом), які є самостійними об'єктами нерухомого майна, не є самостійними об'єктами нерухомого майна, але перебувають у користуванні різних споживачів відповідних комунальних послуг, та власниками майнових прав на об'єкти нерухомого майна у завершеній будівництвом будівлі, право власності на які не зареєстровано.

Дійсно, ОСББ «де-юре» не є виконавцем житлово-комунальних послуг, а власники квартир – їх споживачами, проте «де-факто» для забезпечення гарячою водою та опаленням власників квартир у будинку ОСББ несе ті ж затрати, що й виконавець комунальної послуги.

Враховуючи вказане, для визначення розміру внесків (платежів) на гарячу воду та опалення ОСББ може застосовувати положення зазначеного вище нормативно-правового акту.

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

Директор Департаменту

Руслан КАЛІНІН

Мальована Н.В., 207-1-805

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. №2083183

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№7/9.3.2/40-23 від 03.01.2023