



## 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 \_\_\_\_\_

**п. Галині**  
[foi+request-107729-  
642a4210@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-107729-642a4210@dostup.pravda.com.ua)

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваше звернення від 17.01.2023, скероване листом Міністерства юстиції України від 20.01.2023 № 7282/ПІ-Г-179/7.2.4, стосовно надання роз'яснення щодо дотримання вимог Закону України «Про доступ до публічної інформації» головою правління об'єднання співвласників багатоквартирних будинків і в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» (далі – Закон), публічна інформація - це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що 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.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 13 Закону розпорядниками публічної інформації є:

- 1) суб'єкти владних повноважень – органи державної влади, інші державні органи, органи місцевого самоврядування, органи влади АРК, інші суб'єкти, які здійснюють владні управлінські функції та рішення яких обов'язкові для виконання;
- 2) юридичні особи, що фінансуються з бюджетів;
- 3) особи, які виконують делеговані повноваження суб'єктів владних повноважень на підставі закону чи договору;
- 4) суб'єкти господарювання, які домінують на ринку, або наділені спеціальними чи виключними правами, або є природними монополіями.

*Стосовно інших категорій публічної інформації, то:*

1. Розпорядниками інформації про земельні ділянки комунальної або державної форми власності, не виділені в користування, які можуть бути використані для будівництва й обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд, є виконавчі комітети рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації або відповідні органи виконавчої влади;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2097553  
Підписувач Калінін Руслан Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900  
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.1/702-23 від 19.02.2023

2. Розпорядниками інформації щодо комунальних підприємств (про використання коштів, розподіл доходів, виплату заробітної плати, використання внесків і дотацій з бюджету, інші витрати) є самі комунальні підприємства;

3. Розпорядниками інформації про ціни/тарифи на житлово-комунальні послуги (як такої, що становить суспільний інтерес) є виконавці/виробники таких послуг;

4. Державні й комунальні медичні установи є розпорядниками публічної інформації:

– як суб'єкти, які здійснюють медичне обслуговування, що становить суспільний інтерес;

– як суб'єкти господарювання щодо відомостей про свою діяльність;

5. Органи, які виконують делеговані державою повноваження, є розпорядниками інформації, пов'язаної з їх виконанням. При цьому передбачена законом можливість делегування повноважень не свідчить про факт такого делегування безпосередньо. Для з'ясування, чи є особа, що надає певний вид державних послуг, до якої надійшов запит на інформацію щодо таких послуг, розпорядником інформації в розумінні Закону, суди повинні встановити суть виконуваних повноважень і підстави їх реалізації.

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 про ОСББ).

Відповідно до статей 1, 4 Закону про ОСББ, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) є юридичною особою, створеною власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

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

Діяльність об'єднання регулюється Законом про ОСББ, Цивільним, Житловим та Земельними кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання.

Згідно статті 10 Закону про ОСББ органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

До компетенції правління відноситься:

підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №2097553

Підписувач Калінін Руслан Олександрович

Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900

Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.1/702-23 від 19.02.2023

здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом об'єднання.

Типовий статут ОСББ затверджено наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 № 141 ( у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 № 238) зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12.12.2003 за № 1155/8476.

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та Статуту.

Згідно з статтею 18 Закону про ОСББ правління зобов'язане:

забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;

звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;

забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;

виконувати свої договірні зобов'язання;

забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;

припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;

у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.

Статтею 22 Закону про ОСББ зазначено, що для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2097553

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



№8/9.1/702-23 від 19.02.2023

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.

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.

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

Права співвласника закріплені у статті 14 Закону про ОСББ, згідно з положеннями якої співвласник, зокрема, має право: брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному Законом про ОСББ і статутом об'єднання; знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки; одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання. Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

З огляду на викладене:

Законом України «Про доступ до публічної інформації» встановлено зміст публічної інформації та розпорядників нею;

правові та організаційні засади діяльності ОСББ встановлено Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Листи Мінрегіону мають інформаційний характер та не встановлюють норм права.

**Директор Департаменту**

**Руслан КАЛІНІН**

Толстова Алла  
207 18 30



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2097553  
Підписувач Калінін Руслан Олександрович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900  
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.1/702-23 від 19.02.2023