



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ _____

на № _____

від _____

Брославець В.

foi+request-50685-57a68973@dostup.pravda.com.ua

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваше електронне звернення з окремих питань діяльності житлово-будівельних кооперативів і в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону «Про доступ до публічної інформації», 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.

У частині другій цієї статті зазначено, що публічна інформація є відкритою, крім випадків, встановлених законом. Іншими словами особа може запитувати будь-яку інформацію, яка є в розпорядженні органів державної влади та місцевого самоврядування, і яка не віднесена до інформації з обмеженим доступом.

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

Таким чином, інформація, яка Вами запитується не відноситься до публічної, оскільки не була отримана або створена Міністерством в процесі виконання своїх обов'язків та не знаходиться у володінні Мінрегіону.

З огляду на вищевказане, Ваше звернення розглянуто як звернення громадян у відповідності до вимог Закону України «Про звернення громадян», зокрема у передбачені ним строки.

У порядку інформування роз'яснюємо.

Щодо першого, другого питань

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові,



МІНРЕГІОН
№7/9.3.2/10870-19 від 05.07.2019
1550795



Підписано ЕЦП
Корховий Ігор Григорович
05.07.2019 16:03

організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Законом № 417-VIII не введено будь-яких обмежень щодо поширення його дії залежно від способу будівництва, джерел будівництва, балансової належності багатоквартирного будинку тощо.

Статтею 4 Закону № 417-VIII встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

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 Закону).

Згідно зі статтею 9 Закону № 417-VIII управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Вказаною статтею не передбачається можливості передачі функцій управління житлово-будівельному (житловому) кооперативу.

Так, Законом не визначено ЖБК (обслуговуючий кооператив тощо) як окрему форму управління будинком.

Зазначаємо, що відповідно до Закону України «Про кооперацію» кооператив - юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування.

Житлово-будівельний кооператив (далі - ЖБК) діє на основі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу загальними зборами громадян, які вступають до організованого кооперативу, і зареєстрованого в установленому порядку (стаття 137 Житлового кодексу УРСР).

Пунктом 1 Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу (далі - Примірний статут), затвердженого постановою Ради Міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186, визначено, що житлово-будівельний кооператив організується з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, - одно- і



двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого жилого будинку (будинків) з надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).

Згідно зі статтею 384 Цивільного кодексу України будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю.

Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу - і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її. **У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником.**

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, внаслідок набуття права власності на квартиру особою, яка повністю за неї розрахувалася, у ЖБК право власності на таку квартиру припиняється. З цього моменту відносини власності в багатоквартирному будинку регулюються статтею 382 Цивільного кодексу України та Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Власники викуплених квартир є співвласниками спільного майна в багатоквартирному будинку – його конструктивних елементів, інженерного обладнання тощо, і сам ЖБК виступає в ролі лише одного зі співвласників (як власник іще не викуплених квартир).

Статтею 10 Закону № 417-VIII встановлено, що співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею.

Разом з тим, статтею 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання. Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього Закону.

Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість квартир і належну частку у вартості нежитлових приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

Пунктом 75 розділу VII «Реорганізація та припинення діяльності житлово-будівельного кооперативу» Примірного статуту також встановлено, що реорганізацію кооперативу може бути проведено за рішенням загальних



зборів членів житлово-будівельного кооперативу.

Замість терміна «реорганізація» у Цивільному кодексі України говориться про припинення юридичної особи (стаття 104) або внаслідок ліквідації, або в результаті передання всього свого майна, прав і обов'язків іншим юридичним особам – правонаступникам (злиття, приєднання, поділу, перетворення).

Відповідно до статті 108 Цивільного кодексу України, перетворенням юридичної особи є зміна її організаційно-правової форми.

Тому реорганізація ЖБК в ОСББ, що передбачена статтею 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є саме перетворенням ЖБК в ОСББ відповідно до діючого законодавства.

Порядок проведення державної реєстрації припинення юридичної особи в результаті злиття, приєднання, поділу або перетворення, відбувається у відповідності до статті 107 Цивільного кодексу України та встановлено Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців».

Зазначаємо, що в цілому механізми діяльності ОСББ та ЖБК є схожими (обрання правління, ревізійної комісії, прийняття рішень загальними зборами, право виступати колективним замовником комунальних послуг тощо). Однак, основною перевагою ОСББ перед ЖБК є участь в управлінні будинком кожного співвласника, оскільки законодавством про об'єднання не передбачено поняття «членства».

Додатково повідомляємо, що відповідно до статті 13 Закону № 417-VIII співвласники багатоквартирних будинків, утримання яких до набрання чинності цим Законом здійснювали житлово-будівельні (житлові) кооперативи, продовжують відшкодовувати витрати на утримання відповідних будинків і споруд та прибудинкових територій таким кооперативам до моменту створення в багатоквартирному будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (у тому числі шляхом реорганізації кооперативу) або прийняття співвласниками рішення про форму управління багатоквартирним будинком без обмеження у часі.

Щодо третього-п'ятого питань.

Основні правові, економічні та організаційні засади діяльності на об'єктах сфери теплопостачання визначає Закон України «Про теплопостачання».

Згідно із статтею 1 цього Закону об'єкти у сфері теплопостачання - теплогенеруючі станції чи установки, теплові електростанції, теплоелектроцентралі, котельні, когенераційні установки, теплові мережі, які призначені для виробництва і транспортування теплової енергії, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що використовуються для забезпечення безпечної та надійної експлуатації теплових мереж;

система автономного теплопостачання - внутрішньобудинкова система опалення, яка використовується для теплозабезпечення окремого багатоквартирного будинку.

МІНРЕГІОН

№7/9.3.2/10870-19 від 05.07.2019

1550795



Підписано ЕЦП
Корховий Ігор Григорович
05.07.2019 16:03

Отже, власна будинкова котельня (у т.ч. дахова, вбудована, прибудована тощо) належить до систем автономного опалення.

Також статтею 1 Закону України «Про теплопостачання» 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.

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 може бути житлово-будівельний кооператив.

Також повідомляємо, що відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг регулює Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189-VIII).

Згідно із статтею 5 Закону № 2189-VIII 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.

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.

Статтею 10 Закону № 2189-VIII передбачено, що ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги встановлюються за домовленістю сторін, крім випадків, коли відповідно до закону ціни (тарифи) є регульованими. У такому разі ціни (тарифи) встановлюються уповноваженими законом державними органами або органами місцевого самоврядування відповідно до закону.

Залежно від органу ліцензування на сьогодні це Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, або органи місцевого самоврядування.

Відповідно до Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» ліцензуванню у сфері житлово-комунального господарства підлягають:

діяльність у сфері електроенергетики, яка ліцензується з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про ринок електричної енергії», і діяльність у сфері використання ядерної енергії, яка ліцензується з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про дозвільну діяльність у сфері використання ядерної енергії»;

діяльність на ринку природного газу, яка ліцензується з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про ринок природного газу»;

централізоване водопостачання та централізоване водовідведення, крім централізованого водопостачання та водовідведення за нерегульованим тарифом;

виробництво теплової енергії, транспортування теплової енергії магістральними і місцевими (розподільчими) тепловими мережами та постачання теплової енергії, крім виробництва, транспортування та постачання теплової енергії за нерегульованим тарифом;

перероблення та захоронення побутових відходів.

Затвердження в установленому порядку ліцензійних умов провадження господарської діяльності з виробництва теплової енергії, у тому числі на теплоелектроцентралях, теплоелектростанціях, атомних електростанціях і когенераційних установках та установках з використанням нетрадиційних або поновлюваних джерел енергії, з транспортування і постачання теплової енергії та порядку контролю за їх додержанням відповідно до Закону України



«Про теплопостачання» належить до повноважень Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.

Згідно із статтею 94 Господарського кодексу України кооперативи як добровільні об'єднання громадян з метою спільного вирішення ними економічних, соціально-побутових та інших питань можуть створюватися у різних галузях (виробничі, споживчі, житлові тощо). Діяльність різних видів кооперативів регулюється законом.

Порядок організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів установлюється Житловим кодексом УРСР, Цивільним, Земельним кодексами України, Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу та іншими актами законодавства України.

Житлово-будівельний кооператив (далі – кооператив, ЖБК) діє на основі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу загальними зборами громадян, які вступають до організованого кооперативу, і зареєстрованого в установленому порядку (стаття 137 Житлового кодексу УРСР).

Згідно з пунктом 15 Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу (далі – Примірний статут), затвердженого постановою Ради Міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186, житлово-будівельний кооператив здійснює експлуатацію і ремонт належного йому жилого будинку (будинків) та утримання придомової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності.

Житлово-будівельний кооператив має право укладати договори, пов'язані з будівництвом, експлуатацією і ремонтом жилого будинку (будинків) і надвірних будівель, їх добровільним страхуванням та утриманням придомової території, а також інші договори відповідно до цілей його діяльності (пункт 16 Примірного статуту).

Пунктом 22 Примірного статуту визначено, що кошти житлово-будівельного кооперативу складаються з: вступних внесків; пайових внесків; внесків на проведення капітального ремонту жилого будинку (будинків); внесків на експлуатацію жилого будинку (будинків) і утримання придомової території; інших надходжень.

Згідно з пунктом 60 Примірного статуту органами управління житлово-будівельного кооперативу є загальні збори членів кооперативу і правління кооперативу.

Загальні збори членів житлово-будівельного кооперативу є вищим органом управління кооперативу. Виключно на загальних зборах ЖБК приймаються рішення, зокрема щодо:

- прийняття статуту кооперативу та внесення до нього змін;
- **порядку експлуатації жилого будинку (будинків);**
- встановлення строків внесення внесків на капітальний ремонт жилого будинку (будинків), внесків на експлуатацію жилого будинку (будинків) та утримання придомової території, плати за комунальні послуги;
- прийняття рішення про утворення спеціальних фондів, установлення



розміру, строків внесення членами кооперативу внесків до цих фондів, а також порядок їх витрачання;

- встановлення порядку витрачання інших надходжень.

Враховуючи викладене, мета і предмет діяльності житлово-будівельного кооперативу не передбачають провадження господарської діяльності щодо надання житлово-комунальних послуг, а тому ЖБК не є виробником чи виконавцем житлово-комунальних послуг.

Перелік внесків (платежів) співвласників, до якого мають входити, наприклад внесок (платіж) на утримання спільного майна багатоквартирного будинку, внесок (платіж) за холодну воду, внесок (платіж) за гарячу воду, внесок (платіж) за опалення тощо визначається загальними зборами членів кооперативу.

Також інформуємо, 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.

Т.в.о. державного секретаря

І. КОРХОВИЙ

Токаренко В.В.
Мальована Н.В.
Тел. 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

МІНРЕГІОН

№7/9.3.2/10870-19 від 05.07.2019

1550795



Підписано ЕЦП
Корховий Ігор Григорович
05.07.2019 16:03