



УКРАЇНА

**НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ, ЩО ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНЕ
РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРАХ ЕНЕРГЕТИКИ
ТА КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ
(НКРЕКП)**

вул. Смоленська, 19. м. Київ, 03057, тел./факс: (044) 277-30-47, тел.: (044) 204-48-27
e-mail: box@nerc.gov.ua. веб-сайт: www.nerc.gov.ua

08.01.2020

№

152/19/7-20

на №

**Народному депутату України
Ткаченку О. М.**

вул. М. Грушевського, 5, м. Київ,
01008

Про надання роз'яснень

Шановний Олександрє Михайловичу!

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг (далі – НКРЕКП), розглянула Ваш депутатський запит від 27.11.2019 № 27-11 стосовно вирішення нагальних соціальних питань, порушених у зверненнях мешканців Татарбунарського, Кілійського та Білгород-Дністровського районів Одеської області (далі - звернення), оголошений на засіданні Верховної Ради України 06.12.2019 та надісланий листом Голови Верховної Ради України Д. Разумкова від 06.12.2019 № 11/10-932, та в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до Закону України «Про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг» НКРЕКП здійснює державне регулювання діяльності суб'єктів природних монополій та суб'єктів господарювання на суміжних ринках у сфері комунальних послуг, які є ліцензіатами НКРЕКП.

При цьому з урахуванням вимог пунктів 1.4 та 1.5 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, затверджених постановою НКРЕКП від 22.03.2017 № 307, КП «Жилсервіс» та КП «Приморське» не є ліцензіатами НКРЕКП у сфері централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, тому регулювання діяльності цих підприємств не належить до повноважень НКРЕКП.

Разом з цим інформуємо, що відповідно до статті 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (далі – Закон про ЖКП) утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), включається до складу послуги з управління багатоквартирним будинком, яка належить до житлових послуг.

0071306

ВХ. №

9197

15.01.2020 11:49

Згідно з положеннями Закону про ЖКП та Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон) **управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель)** – фізична особа - підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Відповідно до положень статті 1 Закону **співвласник багатоквартирного будинку (далі – співвласник)** – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному 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.

При цьому статтею 18 Закону про ЖКП визначено порядок надання послуги з управління багатоквартирним будинком управителем на підставі договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.

Також слід зазначити, що співвласники зобов'язані забезпечувати, зокрема, технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку (положення статті 7 Закону).

Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. Згідно з рішеннями 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) (стаття 9 Закону).

Витрати на управління багатоквартирним будинком включають, зокрема, витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку (положення статті 12 Закону).

Крім цього, відповідно до, частини першої статті 319 та частини другої статті 382 Цивільного кодексу України всі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є 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 усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав. При цьому власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд та зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Тобто всі дії з утримання, управління, ремонту (капітального або поточного) спільного майна багатоквартирного будинку забезпечуються управителем (балансоутримувачем) за рахунок співвласників загального неподільного майна багатоквартирного будинку.

Ураховуючи наведене, усі дії із спільним майном зазначених багатоквартирних будинків, зокрема, внутрішньобудинковими мережами, мають забезпечуватися управителем (балансоутримувачем) цих будинків за рахунок співвласників загального неподільного майна багатоквартирного будинку, , чи ініціаторів робіт за згодою співвласників.

Також необхідно звернути увагу мешканців зазначених будинків, що відповідно до частини першої статті 16 Цивільного кодексу України кожна особа має право звернутися до суду з питань захисту свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.


При цьому Положенням про Міністерство розвитку громад та територій України (далі – Мінрегіон), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2014 № 197, визначено, що Мінрегіон є центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства, та відповідно до покладених на нього завдань, зокрема, затверджує порядки, норми і правила у сфері житлово-комунального господарства, нормативно-правові акти з питань контролю у сфері житлово-комунального господарства; інформує та надає роз'яснення щодо реалізації державної політики у відповідних сферах.

Водночас повідомляємо, що здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів, зокрема в галузі житлово-комунального господарства, належить до повноважень місцевих державних адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад та Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів (далі – Держпродспоживслужба) (стаття 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», стаття 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Положення про Державну службу України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 02.09.2015 № 667).

Ураховуючи наведене, за необхідності отримання додаткових роз'яснень та вирішення порушених у зверненнях питань споживачі мають право звертатися до Мінрегіону, Держпродспоживслужби, Одеської обласної державної адміністрації та відповідного органу місцевого самоврядування.

З повагою

Голова НКРЕКП



В. Тарасюк