



МІНІСТЕРСТВО  
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ  
(МІНРЕГІОН)

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики  
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-24, 207-18-74, факс (044) 207-18-36  
e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

№ \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

ПП «Східний масив»  
[info@east.te.ua](mailto:info@east.te.ua)

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства розвитку громад та територій України розглянув лист ПП «Східний масив» від 06.09.2019 № 06-09-19-1 щодо визначення єдиної практики утримання несучо-огороджувальних конструкцій балконів, лоджій та веранд і в межах компетенції повідомляє.

Згідно зі статтею 13 Конституції України та частини четвертої статті 319 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) власність зобов'язує.

Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом (стаття 322 ЦК).

Відносини власності у багатоквартирному будинку регулюються Законом України від 14.05.2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) та частиною другою статті 382 ЦК, які наголошують, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Відповідно до статті 1 Закону № 417 *до спільного майна багатоквартирного будинку* відносяться, зокрема, несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку.

Згідно з пунктом 2 розділу I Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186) та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773 (далі – Інструкція):

**балкон** - огорожений відкритий або застелений майданчик, що виступає із площини стіни фасаду та слугує для відпочинку;



МІНРЕГІОН  
№7/9.3.1/16650-19 від 22.10.2019

1588518



Підписано ЕЦП  
Залевська Галина Миколаївна  
22.10.2019 19:00

**лоджія** - перекрите й обгороджене у плані з трьох боків приміщення, відкрите до зовнішнього простору або заскле, що служить для відпочинку. Заскле лоджія не є верандою;

**веранда** - заскле неопалюване приміщення, прибудоване до малоповерхового житлового будинку або вбудоване в нього.

Відповідно до Інструкції площа балконів і лоджій із знижувальними коефіцієнтами враховується при визначенні загальної площі квартир.

Пунктом першим статті 7 Закону № 417 передбачено, що співвласники зобов'язані забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку; кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника (частка співвласника - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку).

Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень.

З метою безпечного та комфортного проживання людей у багатоквартирному житловому будинку чинним законодавством регламентовано процес обслуговування та утримання багатоквартирного будинку.

Так, наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207) затверджено Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій (далі – Правила утримання).

Згідно з пунктом 2 Правил утримання контроль за технічним станом здійснюється шляхом впровадження системи технічного огляду жилих будинків, яка включає проведення планових та позапланових оглядів.

Загальні огляди передбачають комплексне обстеження комісією елементів приміщень будинку, а також їх зовнішнього благоустрою з метою, зокрема, визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо їх усунення.

Згідно з пунктом 4.2.1.5 Правил утримання не допускається ослаблення кріплень виступаючих деталей стін, зокрема, карнизів, балконів та ін., руйнація й ушкодження облицювального шару, у тому числі облицювальних плиток.

Додатком 5 «Орієнтовна тривалість ефективної експлуатації елементів жилих будинків» до пункту 5.6.1 Правил утримання визначено орієнтовну тривалість ефективної експлуатації елементів жилих будинків, зокрема, балконів, огороження балконів та лоджій.

У пункті 1.5 розділу 1 вказаних Правил зазначено, що утримання житлового фонду передбачає виконання робіт, передбачених Примірним

МІНРЕГІОН

№7/9.3.1/16650-19 від 22.10.2019

1588518



Підписано ЕЦП  
Залевська Галина Миколаївна  
22.10.2019 19:00

переліком послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 № 150 (із змінами, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 330 від 26.11.2014), зареєстрованим у в Міністерстві юстиції України за № 1046/9645 від 21.08.2004 (далі – Примірний перелік).

Відповідно до пунктів 1.2.3.5 та 1.2.7.8 Примірного переліку укріплення ґрат та огорож на балконах будівель, ремонт штукатурки балконів, ремонт бетонних плит та штукатурки балконів належить до робіт з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Пунктом 2.3.7 глави 2.3 «Фасади будівель» Примірного переліку передбачено заміну або підсилення усіх несучих та захисних конструкцій балконів та еркерів. Зазначені роботи віднесено до робіт з капітального ремонту.

Відповідно до положень Закону № 417 та Закону України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189) **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.

Статтею 10 Закону № 2189 передбачено, що вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на 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;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є невід'ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та враховує обов'язковий перелік робіт (послуг), який затверджено наказом Мінрегіону від 27.07.2018 № 190 «Про затвердження обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та

МІНРЕГІОН

№7/9.3.1/16650-19 від 22.10.2019

1588518



Підписано ЕЦП  
Залевська Галина Миколаївна  
22.10.2019 19:00

прибудинкової території» та зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 16 серпня 2018 р. за № 934/32386. До цього обов'язкового переліку робіт належить і поточний ремонт конструктивних елементів.

Послуги з управління багатоквартирним будинком, що здійснюється управителем, надаються відповідно до Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі – Правила) та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, які затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 р. № 712.

Пунктом 9 Правил визначено, що послуга з управління включає, зокрема, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

Згідно з пунктом 10 Правил під час надання послуги з управління управитель забезпечує виконання робіт та послуг з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що входять до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території.

Пунктом 12 Правил передбачено, що для забезпечення належного утримання спільного майна будинку та прибудинкової території і проведення поточного ремонту спільного майна будинку управитель не пізніше ніж протягом 20 днів з моменту набрання чинності договором управління складає план здійснення заходів з утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточного ремонту спільного майна будинку, що включає, зокрема, план-графік технічного огляду будинку; план-графік поточного ремонту.

Відповідно до пункту 19 Правил у разі пошкодження або виходу з ладу окремих частин спільного майна будинку, якщо внаслідок цього їх подальша експлуатація є неможливою або створює загрозу життю і здоров'ю людей та/або майну співвласників, а вартість їх ремонту (відновлення безпечної експлуатації) перевищує передбачений кошторисом розмір витрат, управитель у порядку та спосіб, визначені у договорі управління:

повідомляє співвласникам про необхідність ремонту (відновлення безпечної експлуатації) частин спільного майна будинку, які вийшли з ладу або були пошкоджені, та вносить пропозиції щодо фінансування відповідних витрат;

зупиняє надання послуги з управління в частині експлуатації таких частин спільного майна будинку до моменту прийняття співвласниками рішення про проведення робіт з їх ремонту (відновлення безпечної експлуатації) та визначення джерела фінансування таких робіт.

Права та обов'язки управителя визначено пунктами 42-52 Правил.

Так, відповідно до цих норм управитель:

у випадках та порядку, передбачених договором управління, має право припинити/зупинити надання послуги з управління у разі її неоплати або оплати не в повному обсязі;

зобов'язаний за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна

МІНРЕГІОН

№7/9.3.1/16650-19 від 22.10.2019

1588518



Підписано ЕЦП  
Залевська Галина Миколаївна  
22.10.2019 19:00

багатоквартирного будинку.

На підставі вищезазначеного чинним законодавством врегульовано різноманітні аспекти щодо утримання багатоквартирного будинку (у тому числі несучо-огороджувальних конструкцій).

**Директор Департаменту**

**Г. ЗАЛЄВСЬКА**

Олійник Наталія  
Тел. 207-1-868

МІНРЕГІОН  
№7/9.3.1/16650-19 від 22.10.2019

1588518



Підписано ЕЦП  
Залєвська Галина Миколаївна  
22.10.2019 19:00