



## **Стягнення заборгованості з власників нерухомого майна за надання послуг ЖКГ**

*Які інструменти захисту від несплати боргів мають в Україні на сьогоднішній день надавачі житлово-комунальних послуг? Питання доволі непросте, зважаючи на складну економічну ситуацію. Юристка практики будівництва та капітальних інвестицій TOTUM LF Юлія Куракса проаналізувала судову практику з цього питання для порталу ЮрЛіга.*

Ситуація з оплатою споживачами житлово-комунальних послуг в Україні багато років є непростю. Проте справжня криза для виконавців ЖК-послуг настала разом із введенням воєнного стану через агресією російської федерації. Пам'ятаємо, що заборона на припинення надання житлово-комунальних послуг населенню через повну або неповну оплату, а також заборона нарахування та стягнення штрафів, пені на стягнення заборгованості населення ([Постанова КМУ № 206 від 5.03.2022 р.](#)), діяла майже два роки.

Наприкінці 2023 року Уряд своєю [Постановою № 1405 від 29.12.2023](#) скасував заборону на припинення ЖК-послуг, нарахування штрафів та пені, а також на стягнення заборгованості населення.

Мораторій на відключення комунальних послуг продовжує діяти лише на окупованих територіях і там, де тривають бойові дії. Для решти споживачів комунальних послуг, згідно з постановою, відновлено нарахування пені за несплату.

Також відновлено стягнення заборгованості за ЖК-послуги у судовому порядку.

До того ж, Уряд повернув можливість відключення від комунальних послуг боржників, у разі несплати або недоплати.

### ***Власність зобов'язує***

Частиною 3 ст. 13 Конституції України закріплено, що власність зобов'язує, вона не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.



Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки, регулюються [Законом України «Про житлово-комунальні послуги» №2189-VIII від 9.11.2017.](#)

Відповідно до п. 6 ч. 1 ст. 1 цього закону, індивідуальний споживач - це фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або, за згодою власника, інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує ЖК-послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання такої послуги.

Згідно зі статтею 5 закону, до житлово-комунальних послуг належать:

1) житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає:

- забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників відповідно до вимог законодавства;
- виконання санітарно-технічних робіт;
- обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім тих, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем);
- утримання ліфтів тощо;
- купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;
- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

- інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками;

2) комунальні послуги - послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електроенергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, управління побутовими відходами.

Пунктом 1 ч. 1 ст. 7 закону передбачене право споживача одержувати своєчасно та належної якості житлово-комунальні послуги згідно із законодавством і умовами укладених договорів. Водночас, відповідно до п. 5 ч.2 ст. 7 такому праву прямо відповідає обов'язок споживача оплачувати надані житлово-комунальні послуги за цінами/тарифами, встановленими відповідно до законодавства, у строки, встановлені відповідними договорами.

Отже споживачі зобов'язані оплатити житлово-комунальні послуги, якщо вони фактично користувалися ними. Водночас, відсутність договору про їхнє надання не може бути підставою для звільнення від оплати.

Такий сталий правовий висновок викладено у постановках Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 07.11.2023 у справі № [643/17352/20](#) від 08.03.2023, у справі № 753/20733/19 від 18.05.2020 у [справі № 176/456/17](#) та у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.09.2018 у справі № 14-280цс18.

Якщо договір не оформлений, але є заборгованості чи прострочена сплата отриманих ЖК-послуг, боржник несе відповідальність, передбачену частиною другою статті 625 ЦК України.

Аналогічний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 18.09.2019 у справі [369/3682/16-ц](#).

***Як надавачам житлово-комунальних послуг захистити себе?***



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

За даними Єдиного реєстру боржників, заборгованість за комунальні послуги за 2023 рік збільшилася на 13%. Більша частина з них з'явилися протягом минулого опалювального сезону - з жовтня 2022-го по травень 2023-го. Ще 12% боргів додалися у серпні-вересні 2023-го.

Чи можуть виконавці захистити себе від збільшення заборгованості, щоб продовжувати вчасно надавати якісні послуги згідно із законодавством та з умовами договору на їх надання? Якщо так, то яким чином?

Для управителів багатоквартирних будинків, які заключають зі споживачами договори, це зробити простіше, звернувшись до суду з заявами про видачу судового наказу про стягнення заборгованості за оплату ЖК-послуг. Це передбачено ст. 161 Цивільно-процесуального кодексу України.

Для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, які не підписують договори із споживачами на надання ЖК-послуг, варіант наказного провадження для стягнення заборгованості не актуальний, з огляду на те, що судовий наказ може бути видано тільки за вимогами про стягнення грошової заборгованості за договором, укладеним у письмовій (в тому числі електронній) формі.

В цьому випадку законодавець передбачив механізм стягнення заборгованості, який полягає у зверненні до суду за правилами загального позовного провадження.

Отже, виконавець житлово-комунальних послуг має право вимагати від боржників сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції, 3% річних від простроченої суми, пені, а також право припинення надання житлово-комунальних послуг.

Враховуючи викладене, попри те, що дію воєнного стану продовжено до 13 травня 2024 року, споживачі ЖК-послуг, відповідно до закону мають право одержувати своєчасно та належної якості означені послуги та обов'язок оплачувати надані послуги за наявними цінами/тарифами.