

137 30.05.2018



2

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 _____

Запорізька міська рада

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло листи Запорізької міської ради від 08.06.2018 № 01/03-18/01482 та від 11.06.2018 № 01/03-18/01489 про врегулювання питання списання з балансу багатоквартирних будинків, які надійшли до Мінрегіону безпосередньо та листом Секретаріату Кабінету Міністрів України від 19.06.2018 № 10757/0/2-18, та повідомляє.

З 1 липня 2015 року набрав чинності Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII), який визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Зокрема, Законом № 417-VIII встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників (статті 4 і 5).

Статтею 9 Закону № 417-VIII визначено, що 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).

234103 Також з прийняттям Закону № 417-VIII внесено зміни до частини другої статті 382 Цивільного кодексу України, якою визначається, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Зазначаємо, що положення Закону № 417-VIII щодо спільної власності у будинку не є нововведенням цього закону.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
№719-7070 від 13.07.2018



Запорізька міська рада
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
№ 01/03-18/01482
вх. № 01/03-18/01482
від 23.07.2018

Так, пунктом 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» встановлено, що *власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території, відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.*

Згідно з рішенням Конституційного Суду України від 02.03.2004 № 4-рп/2004 «У справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків)» допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні і т. ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього.

З набуттям чинності Цивільним кодексом України, а саме частиною другою статті 382, також було встановлено, що *власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.*

Тож з моменту приватизації хоча б однієї квартири у багатоквартирному будинку поняття «одноосібний власник будинку» (комунальна, державна власність) як таке є некоректним.

При цьому частиною п'ятою статті 5 Закону № 417-VIII встановлено, що замовник будівництва або попередній власник будинку зобов'язаний передати один примірник технічної документації на будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, співвласникам в особі їх об'єднання або особі, уповноваженій співвласниками у передбаченому цим Законом порядку. У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не створено та уповноважену особу не визначено, примірник технічної документації на будинок передається управителю, якщо його обрано відповідно до закону.

Статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» також передбачено, що колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала

управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.

Звертаємо увагу, що згідно із змінами, внесеними Законом № 417-VIII до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», статтю 11 «Утримання житлового комплексу на балансі», якою передбачалося здійснення передачі будинку на баланс ОСББ, а також проведення попередньо капітального ремонту цього будинку, виключено.

Підсумовуючи викладене, наголошуємо, що підприємства, установи, організації, не є одноосібним власником багатоквартирного будинку, в якому розташовані приміщення приватної та інших форм власності, і не мають підстав розпоряджатися майном, що їм не належить (у тому числі передавати у власність територіальної громади).

Підприємства, установи, організації мають забезпечити передачу співвласникам такого багатоквартирного будинку примірника технічної документації та списати багатоквартирний будинок зі свого балансу.

Так, частиною шостою Прикінцевих та перехідних положень Закону № 417 Кабінету Міністрів України доручено розробити порядок списання з балансу міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, державними підприємствами та органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності. Такий Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301. Цей Порядок визначає механізм списання з балансу міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, державними підприємствами та органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності. Положення вказаного Порядку не поширюються на інших суб'єктів (зокрема державні установи, вищі навчальні заклади, господарські товариства, утворені шляхом приватизації (корпоратизації) державних підприємств тощо).

Водночас, відповідно до положень Закону України «Про управління об'єктами державної власності», Положення про Єдиний реєстр об'єктів державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.04.2004 № 467, Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки і господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 № 1213, багатоквартирні житлові будинки розглядаються як об'єкти управління та обліку державного майна.

Порушене у листі проблемне питання вже було предметом обговорення робочих нарад, на яких було наголошено, що необхідним є опрацювання питання списання з балансу багатоквартирних будинків у частині управління об'єктами державної власності та методології бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Відповідно до Положення про Міністерство економічного розвитку і торгівлі України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. № 459, Мінекономрозвитку є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема у сфері управління об'єктами державної власності.

Згідно із Положення про Міністерство фінансів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. № 375, Мінфін є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну, зокрема у сфері бухгалтерського обліку.

Конкретних пропозицій вказаними міністерствами не надано.

Разом з тим робота з урегулювання проблемних питань практичного застосування Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у т.ч. щодо списання багатоквартирних будинків, триває. Мінрегіоном розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року № 301», який нині опрацьовується структурними підрозділами Міністерства та найближчим часом буде надіслано на погодження до заінтересованих центральних органів виконавчої влади. Після проходження процедури погодження проекту акта та отримання експертного висновку Міністерства юстиції України відповідно до Регламентних вимог його буде подано на розгляд Уряду. Внесення вказаного проекту до Кабінету Міністрів України заплановано на жовтень поточного року.

При цьому Мінрегіон повторно звернувся до Мінекономрозвитку, Мінфіну та Фонду держмайна з проханням про надання конкретних пропозицій щодо врегулювання питання списання багатоквартирних будинків з балансу підприємств, установ, організацій інших форм власності, крім державних, та надання кандидатури до складу робочої групи з опрацювання порушеного питання.

Заступник Міністра



Едуард Кругляк