



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

Email: callcentre@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

В'ячеславу Брославцю

foi+request-110144-

b1866cf4@dostup.prawda.com.ua

Щодо надання роз'яснення

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш запит на публічну інформацію¹ від 22 березня 2023 року (вх. № ПІ-Б-1185 від 22 березня 2023 року) щодо деяких питань, пов'язаних із користуванням підземним паркінгом у багатоквартирному будинку, та в межах компетенції повідомляє.

Насамперед звертаємо увагу, що роз'яснення законодавства має надаватися в умовах обізнаності з усіма фактичними обставинами, в розрізі яких постало відповідне питання юридичного характеру. Крім того, надання роз'яснення щодо правового регулювання у конкретній ситуації базується на наведених даних та, як наслідок, може не враховувати всіх фактичних обставин справи, які мають місце в дійсності, однак не зазначені у зверненні.

У Вашому зверненні порушується ряд питань, які стосуються особливостей користування підземним паркінгом, розташованим у багатоквартирному будинку. Проте зі звернення не зрозуміло форма управління багатоквартирним будинком, обрана його співвласниками, чи приймалося рішення щодо здійснення управління відповідним майном певною групою осіб, чи наразі йдеться про утримання нежитлового приміщення як самостійного об'єкта нерухомого майна тощо.

Водночас у контексті порушених питань інформуємо, що відповідно до статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон), 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, багатоквартирний будинок – це житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

¹Відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що 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. Питання, порушені у Вашому зверненні, за своїм змістом не є публічною інформацією в розумінні статті 1 зазначеного Закону. Тому Ваше звернення розглядалось у строк, установлений Законом України «Про звернення громадян».

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 38264/ПІ-Б-1185/8.1.2 від 29.03.2023

Підписувач Горовець Євгеній Миколайович

Сертифікат 3ED5083160DBC59B0400000005E0500F7C3A000

Дійсний з 25.09.2022 20:36:10 по 25.09.2023 20:36:10



Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. Співвласниками багатоквартирного будинку є власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. При цьому нежитлове приміщення – це ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна (статті 1, 9 Закону).

Згідно зі статтею 10 Закону співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком.

Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

За рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку, тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Такі рішення стосовно спільного майна приймаються зборами зазначеної групи співвласників у порядку, передбаченому частинами четвертою – шостою, восьмою – одинадцятою цієї статті.

У свою чергу щодо утримання нежитлового приміщення як самостійного об'єкта нерухомого майна зазначаємо, що відповідно до статті 4 Закону, якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.

Так, згідно зі статтею 358 Цивільного кодексу України право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю.

Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом (стаття 369 зазначеного Кодексу).

Разом з цим інформуємо, що відповідно до Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 року № 460 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2022 року № 1400) Мінінфраструктури є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері автомобільного транспорту, житлової політики, житлово-комунального господарства, яке відповідно до покладених на нього завдань: узагальнює практику застосування законодавства з

питань, що належать до його компетенції; здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю Мінінфраструктури, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління, а також стосовно актів, які ним видаються.

Додатково стосовно забезпечення техногенної та пожежної безпеки зазначаємо, що відповідно до статті 7 Закону співвласники зобов'язані: забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм.

Загальні вимоги пожежної безпеки до утримання територій, будинків, приміщень, споруд, евакуаційних шляхів і виходів, інженерного обладнання, утримання технічних засобів протипожежного захисту, об'єктів функціонального призначення, у тому числі житлових будинків, визначені у Правилах пожежної безпеки в Україні, які затверджено наказом Міністерства внутрішніх справ України від 30 грудня 2014 року № 1417 (zareestrovаний в Мін'юсті 05 березня 2015 року за № 252/26697).

При цьому Державна служба України з надзвичайних ситуацій (далі – ДСНС) є центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері, цивільного захисту, пожежної та техногенної безпеки. Основним завданням ДСНС є здійснення державного нагляду (контролю) за додержанням і виконанням вимог законодавства у сфері цивільного захисту, пожежної та техногенної безпеки.

ДСНС відповідно до покладених на неї завдань, зокрема, складає акти перевірок, видає приписи, постанови, розпорядження про усунення порушень вимог законодавства у сфері цивільного захисту, пожежної та техногенної безпеки, а в разі встановлення порушень, що створюють загрозу життю та здоров'ю людей, звертається безпосередньо та через територіальні органи до адміністративного суду щодо застосування заходів реагування у вигляді повного або часткового зупинення до повного усунення порушень вимог законодавства у сфері цивільного захисту, пожежної та техногенної безпеки роботи підприємств, окремих виробництв, виробничих ділянок, агрегатів, експлуатації будівель, об'єктів, споруд, цехів, ділянок, окремих приміщень, а також машин, механізмів, устаткування, транспортних засобів, зупинення проведення робіт, у тому числі будівельно-монтажних, випуску та реалізації пожежонебезпечної продукції, систем та засобів протипожежного захисту, а також здійснює розгляд звернень громадян з питань, пов'язаних з діяльністю ДСНС, підприємств, установ, організацій, що належать до сфери управління ДСНС (Положення про Державну службу України з надзвичайних ситуацій, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2015 року № 1052).

Важливі юридичні застереження!

1. *Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитет аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.*

2. *Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації, не враховує особливостей відповідних фактичних обставин та ґрунтується на презумпції достовірності наданої заявником інформації.*

3. *З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката. Поряд з цим держава забезпечує безоплатну первинну правову допомогу (охоплює надання правової інформації; надання консультацій і роз'яснень з правових*

питань; складення заяв, скарг та інших документів правового характеру (крім документів процесуального характеру) – детальніше на сайті www.legalaid.gov.ua.

4. Правова допомога часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи), можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

Тетяна Юрченко 271-15-31

Персональні дані, вказані Вами у зверненні, захищаються та обробляються Міністерством юстиції відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення згідно із законодавством.