



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

**Департамент стратегії реформування та розвитку житлово-
комунального господарства**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-17-17; факс 207-17-05
e-mail: rogalova@minregion.gov.ua

18.08.2014 № 113-169-14 на № _____ від _____

Гр.Смирнову М.

foi+request-1604 2ccd55@dostup.pravda.com.ua

За дорученням Секретаріату Кабінету Міністрів України від 15.07.2014 № 9108/0/2-14 Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш інформаційний запит від 12.07.2014 (вх. № ЗП-292 від 16.07.2014) щодо балансової належності житлового будинку в якому створено ОСББ, в межах компетенції повідомляємо.

Діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду», Цивільним, Житловим та Земельними кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та Статутом об'єднання, що складено відповідно до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу від 27.08.2003 № 141, зареєстрованого в Мін'юсті 12.12.2003 за № 1155/8476.

Відповідно до частини 2 статті 382 Цивільного кодексу України власникам квартир 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.

Відповідно до Постанови Київського апеляційного господарського суду (справа № 2/297 від 06.03.2012) визначено, багатоквартирні житлові будинки є співвласністю власників квартир та нежитлових приміщень, що в свою чергу

виключає можливість його перебування у власності держави та територіальних громад.

Тому, ані держава, ані територіальна громада, ані ЖЕКи не можуть бути «балансоутримувачами», якщо вони не є одноосібними власниками та /або не мають договору з іншими співвласниками та/або колективного рішення всіх співвласників багатоквартирного будинку щодо укладання договору про утримання будинку на «балансі».

Рішення про прийняття на баланс основних фондів приймається загальними зборами об'єднання відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», інших нормативно-правових актів та статуту об'єднання.

На сьогодні діє Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс (далі - Порядок) затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1521 Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Однак, діюче законодавство не визначає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «балансоутримувачем». ОСББ лише за рішенням співвласників може (має право, а не обов'язок) прийняти багатоквартирний будинок в управління та на «баланс». Слід зауважити, що «балансоутримання» є некоректним поняттям, оскільки прийняття будинку на баланс в цілому неможливо, адже будинок не є сам по собі об'єктом права власності, і ніхто із власників не передає на «баланс» свою власність - квартиру (сукупність квартир із спільним майном, власне і складає будинок) і обліковується він в ОСББ на позабалансовому рахунку.

Водночас повідомляємо, що робота Міністерства з реформування житлової сфери спрямована зокрема, на вдосконалення чинного законодавства, яким регулюється діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.


Наразі, Мінрегіоном підготовлений проект Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який схвалено на засіданні урядового комітету та поданий на розгляд Кабінету Міністрів України, в якому поняття «балансоутримувач» виключається.

Факт облікування багатоквартирних будинків, у яких окремі квартири належать фізичним та юридичним особам на праві приватної власності, на балансі органів місцевого самоврядування або комунальних підприємств свідчить лише про те, що в процесі відчуження (приватизації) квартир не відбулося належне пропорційне списання вартості багатоквартирного будинку з балансу його колишнього одноосібного власника (територіальної громади), але аж ніяк не про належність будинку в цілому територіальній громаді.

Якщо у багатоквартирному будинку є житлові (неприватизовані) та нежитлові приміщення комунальної власності, у таких випадках територіальна громада виступає одним із співвласників багатоквартирного будинку, або взагалі не має відношення до власності у багатоквартирному будинку - в разі якщо всі приміщення будинку приватизовані.

Таким чином, органи місцевого самоврядування та комунальні підприємства, не будучи одноособовими власниками багатоквартирних будинків та не уклавши договорів про утримання таких будинків на балансі з їх співвласниками, не мають підстав розглядатися як балансоутримувачі багатоквартирних будинків.

**Заступник директора Департаменту
стратегії реформування та розвитку
житлово-комунального господарства**



В.В. Токаренко