



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

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36

e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

17.05.2018 № 8/9-1433-18 на № _____ від _____

п. Анна

foi+request-33207-ale56b7b@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваше звернення щодо належності машино-місць до нежитлових приміщень, надіслане листом міністерства юстиції України від 03.05.2018 № 17470/А-8405/8.1.4, і в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону «Про доступ до публічної інформації», публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, яка 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.

У частині другій цієї статті зазначено, що публічна інформація є відкритою, крім випадків, встановлених законом. Іншими словами особа може запитувати будь-яку інформацію, яка є в розпорядженні органів державної влади та місцевого самоврядування, і яка не віднесена до інформації з обмеженим доступом.

Запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації, надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Питання ж, порушене Вами, потребує опрацювання норм чинного законодавства і надання відповідного роз'яснення.

У зв'язку з цим, Ваше звернення розглядається відповідно до Закону України «Про звернення громадян», зокрема у передбачені ним строки.

По суті порушеного питання повідомляємо таке.

Питання щодо статусу парко-місць та їх власників, зокрема відносно їх прав та обов'язків як співвласників багатоквартирного будинку, є недостатньо урегульованим.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»:

допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення);

нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна;

спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Згідно з визначенням, наданим у додатку Б ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»:

машино-місце - площа, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається з площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажа з додаванням розривів наближення (зон безпеки) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод.

паркінг (англ. *parking* < *park*) - ставити автомобіль на стоянку (паркувати). У зарубіжній літературі та практиці паркінги - автостоянки, наземні (переважно відкритого типу) та підземні гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів.

Гаражі підземні - споруди, позначка стелі основних приміщень яких нижче рівня спланованої поверхні землі.

Отже, окреме машино-місце (парко-місце) не є приміщенням (як допоміжним, так і нежитловим).

Окремо зазначаємо, що згідно з пунктом 2.51 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» у підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних житлових будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних житлових будинків, згідно з вимогами ДБН 360, ДБН В.2.2-9 та інших відповідних нормативних документів.

Відповідно до статей 1, 4 і 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»:

- *співвласник багатоквартирного будинку - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;*
- *власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку;*
- *спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.*

Отже, вказаним Законом *напрямку не визначено статусу власників машино-місць (парко-місць, паркінгу), розташованих у багатоквартирному будинку.*

Водночас, згідно з абзацом сьомим статті 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, *машиномісце* тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва *стає окремим майном.*

Таким чином, у багатоквартирному будинку, в якому машиномісця будувалися як окремий об'єкт інвестування, машиномісця є окремими об'єктами нерухомого майна, право власності на які реєструються у встановленому законодавством порядку.

При цьому, згідно зі статтею 8 Цивільного кодексу України якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (*аналогія закону*).

Отже, *машиномісце (парко-місце), будівництво якого здійснювалося за окремими інвестиційними договорами, є самостійним об'єктом нерухомого майна у багатоквартирному будинку, а їх власники мають ті ж права та несуть ті ж обов'язки, якими наділені й власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках.*

Зазначаємо, що належність підземного паркінгу до складу комплексу (житлового, житлово-офісного тощо) *напрямку залежить від проектної документації на будівництво об'єкта та, відповідно, введення його в експлуатацію.*

Так, у разі коли згідно з проектною документацією на будівництво багатоквартирного будинку передбачалося розміщення на певних поверхах паркінгу (тобто *паркінг не виступав окремим об'єктом будівництва*) і такий об'єкт будівництва (будинок) введено в експлуатацію як один об'єкт, то відповідно такий паркінг є невід'ємною частиною житлового будинку.

Окремо слід зазначити, що Мінрегіон дотримується позиції щодо двох можливих варіантів визначення статусу паркінгу, розташованого у багатоквартирному будинку:

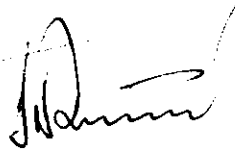
1) проектною документацією передбачалося будівництво паркінгу, автостоянки з метою забезпечення потреб тимчасового зберігання транспорту виключно власниками квартир та нежитлових приміщень будинку, що будувався, і за кошторисом витрати на спорудження такого приміщення включалися до вартості квартири та нежитлового приміщення у цьому будинку (згідно з пунктом 2.51 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» у підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних житлових будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних житлових будинків, згідно з вимогами ДБН 360, ДБН В.2.2-9 та інших відповідних нормативних документів). Такий паркінг, автостоянка включається до спільного майна багатоквартирного будинку.

2) проектною документацією передбачалося будівництво паркінгу, автостоянки за окремими договорами інвестування (відповідно до статті 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном). У такому випадку власники парко-місць володіють нежитловим приміщенням, в якому вони розташовані (паркінгом), на праві спільної часткової власності.

Для реалізації вказаної позиції необхідним є внесення змін до законодавства, зокрема Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та певних ДБН.

Наголошуємо, що листи Міністерства мають інформаційний характер і не встановлюють норм права.

Заступник директора Департаменту



В.В. Токаренко

Олейнікова Ірина Володимирівна, 207 18 61

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством