



**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

20.08.2018 № 8/9-2418-18 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Ігор**

ел. адреса: foi+request-37344-  
1534ad36@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваш інформаційний запит від 06.08.2018 щодо укладання договору балансоутримування, і в межах компетенції повідомляє.

Згідно частини сьомої статті 92 Конституції України правовий режим власності визначається виключно законами України.

Згідно статті 382 Цивільного Кодексу України 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.

Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава (статті 4 і 5).

Таким чином, усі процитовані вище норми законодавства однозначно свідчать про те, що багатоквартирний житловий будинок як цілісний майновий комплекс є спільною власністю власників квартир та нежитлових приміщень у ньому, що виключає можливість його перебування у власності держави чи територіальної громади.

З прийняттям Закону № 417 у Законі про ОСББ положення щодо «передачі/прийняття з балансу/на баланс» виключено.

Отже, «передача будинку з балансу / на баланс» не здійснюється – співвласникам передається примірник технічної документації, а колишній балансоутримувач списує будинок зі свого балансу.

Варто наголосити, що згідно з положеннями Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» «баланс» є елементом фінансової звітності підприємства. При цьому, цим Законом встановлений принцип автономності, згідно з яким «кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства».

Необхідно зауважити, що відповідно до статті 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замовник зобов'язаний передати закінчений

будівництвом та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації протягом ста двадцяти календарних днів з дня його прийняття в експлуатацію.

Статтею 5 Закону № 417 визначено, 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.

Зазначаємо, що з прийняттям Закону № 417-VIII, на виконання частини шостої Прикінцевих та перехідних положень Закону, Кабінетом Міністрів України постановою Кабінетом Міністрів України від 20 квітня 2016 р. № 301 затверджено Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків.

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.

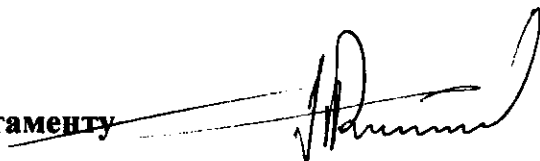
Тож, балансоутримувач має списати багатоквартирний будинок з балансу, а обраному управителю передається технічна документація. При цьому, обраний управитель багатоквартирного будинку обліковує будинок (спільне майно багатоквартирного будинку) на позабалансовому рахунку як майно, передане в управління.

Пунктом 5 статті 13 Прикінцеві та перехідні положення Закону № 417 встановлено, що у разі якщо протягом одного року з дати набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

Додатково повідомляємо, що відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 71 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи та посадові особи місцевого самоврядування самостійно реалізують надані їм повноваження. Органи виконавчої влади, їх посадові особи не мають права втручатися в законну діяльність органів та посадових осіб місцевого самоврядування, а також вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до повноважень органів та посадових осіб місцевого самоврядування, крім випадків виконання делегованих їм радами повноважень, та в інших випадках, передбачених законом.

Заступник директора Департаменту



В.В. Токаренко