



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83

E-mail: themis@minjust.gov.ua

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

Код ЄДРПОУ 00015622

Драганов С. С.

foi+request-37886-220144d3

@dostup.pravda.com.ua

№ _____
На № _____
┌ _____ ┐

У Міністерстві юстиції розглянуто Ваше звернення від 14 серпня 2018 року щодо надання роз'яснення стосовно можливості та процедури проведення державної реєстрації права власності на допоміжні приміщення за співвласниками багатоквартирних будинків в особі ОСББ та в межах компетенції повідомляється.

Насамперед звертаємо Вашу увагу, що відповідно до частини першої 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.

Частиною першою статті 19 зазначеного Закону визначено, що запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Зі змісту запиту вбачається, що Ви потребуєте отримання не публічної інформації відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації», а надання роз'яснення норм законодавства та відповідей на конкретні запитання.

Таким чином, відповідь на такий запит надається відповідно до Закону України «Про звернення громадян».

Частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) встановлено, що *право власності* та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення *підлягають* державній реєстрації.

286539

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з *моменту* державної реєстрації (абзац третій пункту 2 статті 331 Кодексу).

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном (статті 316, 317 Кодексу).

Відповідно до норм статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» *багатоквартирний будинок* – 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.

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).

Співвласник багатоквартирного будинку – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.

Конституційний Суд України рішенням від 02 березня 2004 року № 4-рп/2004 (справа № 1-2/2004) дійшов висновку, що *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 (пункт 1.1).

Також інформуємо, що частиною другою статті 382 Кодексу визначено, що *усі власники* квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є *співвласниками на праві спільної сумісної власності* спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є 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 усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

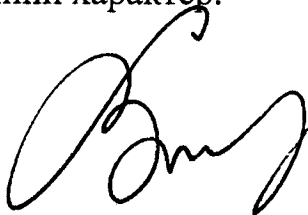
Враховуючи наведене, *допоміжні приміщення стають об'єктами права спільної власності всіх власників* багатоквартирного будинку одночасно з придбанням ними квартир, що засвідчується, зокрема, договором, за яким передбачається перехід права власності. Для підтвердження набутого в такий

спосіб права *не потребується* вчинення *будь-яких інших* додаткових юридичних дій.

Таким чином, допоміжні приміщення *не можуть бути* ні у власності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, ні у власності інших осіб. Єдиним власником допоміжних приміщень на праві спільної сумісної власності є співвласники багатоквартирного будинку, а об'єднання співвласників багатоквартирних будинків здійснює виключно управління таким майном.

Водночас повідомляємо, що листи Міністерства юстиції не встановлюють норм права, а мають інформаційний характер.

Перший заступник Міністра



Наталія БЕРНАЦЬКА

Мостуненко Світлана Василівна 233-64-90

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.