



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

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ _____

на № _____

від _____

Кушнір О.С.

[foi+request-45161-3dde990d@
dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-45161-3dde990d@dostup.pravda.com.ua)

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш запит про надання роз'яснень з окремих питань діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків 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.

Таким чином, інформація, яка Вами запитується не відноситься до публічної, оскільки не була отримана або створена Міністерством в процесі виконання своїх обов'язків та не знаходиться у володінні Мінрегіону.

З огляду на вищевказане, Ваш запит розглянуто як звернення громадян у відповідності до вимог Закону України «Про звернення громадян», зокрема у передбачені ним строки.

Разом з цим у порядку роз'яснення повідомляємо.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень



МІНРЕГІОН

№7/9.3.2/1761-19 від 05.02.2019

1499697



Підписано ЕЦП Корховий І.Г.
05.02.2019 15:14

багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ).

Статтею 12 Закону про ОСББ встановлено, що управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління.

За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом об'єднання.

Відповідно до статті 6 Закону про ОСББ об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Тож, об'єднання здійснює свою діяльність, зокрема у частині управління будинком, з дня його державної реєстрації.

Зазначаємо, що з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон № 417-VIII) у Законі про ОСББ положення щодо «передачі/прийняття будинку з балансу/на баланс» ОСББ виключено.

Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», скасовано на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 711 «Про затвердження Порядку проведення розрахунків із співвласниками багатоквартирного будинку, які мають заборгованість перед об'єднанням співвласників такого багатоквартирного будинку, у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна співвласників».

Статтею 5 Закону № 417-VIII передбачено, 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 зміни форми управління багатоквартирним будинком особа, яка здійснювала управління, повинна передати наявну в неї технічну та іншу передбачену законодавством документацію на будинок особі, визначеній співвласниками такого будинку.

Також статтею 6 Закону про ОСББ визначено, що колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує



передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.

При цьому, Прикінцевими та перехідними положеннями Закону № 417-VIII Кабінету Міністрів України доручено розробити порядок 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.

Так, постановою Кабінету Міністрів від 20.04.2016 № 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, (далі - балансоутримувач) у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності.

Списання багатоквартирного будинку з балансу здійснюється його балансоутримувачем на підставі прийнятого ним розпорядчого документа (далі - розпорядчий документ).

Інформація про прийняття відповідного розпорядчого документа доводиться до відома співвласників багатоквартирного будинку шляхом розміщення на офіційному веб-сайті балансоутримувача та в кожному конкретному будинку (на прибудинковій території), зокрема на інформаційних стендах у під'їздах будинків та біля них, відповідного оголошення.

Разом з тим, абзацами четвертим і п'ятим цього ж пункту 3 Порядку передбачено, що списання багатоквартирного будинку з балансу може бути ініційоване особою (особами), якій (яким) на праві приватної власності належить (належать) приміщення у такому будинку, шляхом направлення балансоутримувачу письмового повідомлення та копій документів, що відповідно до законодавства підтверджують належність особі (особам) відповідного (відповідних) приміщення (приміщень) на праві приватної власності.

У такому випадку балансоутримувач протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідного повідомлення та документів розпочинає процедуру списання такого будинку з балансу згідно з пунктом 4 цього



Порядку.

Враховуючи викладене, списання з балансу багатоквартирного будинку здійснюється балансоутримувачем цього будинку. Також списання з балансу може бути ініційоване співвласниками такого будинку.

Для списання багатоквартирного будинку з балансу утворюється відповідна комісія у складі не менше п'яти осіб (далі - комісія). Склад комісії затверджується балансоутримувачем.

До складу комісії включаються представники балансоутримувача, виконавця послуг з управління будинком або виконавця послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій такого будинку.

У роботі комісії бере участь уповноважена особа (особи) від співвласників багатоквартирного будинку за її (їх) згодою. Уповноважена (уповноважені) особа (особи) від співвласників будинку може (можуть) бути залучена (залучені) до складу комісії протягом усього часу роботи комісії, але не пізніше дня підписання акта про списання багатоквартирного будинку з балансу.

За результатами роботи комісії складається акт про списання багатоквартирного будинку з балансу за формою згідно з додатком до порядку списання.

Акт про списання багатоквартирного будинку з балансу підписується всіма членами комісії та затверджується балансоутримувачем. Копія акта про списання багатоквартирного будинку з балансу надається балансоутримувачем співвласнику (співвласникам) багатоквартирного будинку за його (їх) зверненням.

Згідно з пунктом 8 Порядку процедура списання відповідного будинку вважається закінченою після затвердження балансоутримувачем акта про списання багатоквартирного будинку з балансу.

Окремо зазначаємо, що відповідно до пункту 10 Порядку у разі, коли у списаному з балансу багатоквартирному будинку окремі квартири та/або нежитлові приміщення не перебувають у приватній власності та право державної чи комунальної власності на них не зареєстроване, такі квартири та/або нежитлові приміщення приймаються на баланс балансоутримувача, а право власності на них реєструється в установленому законом порядку.

Вказане передбачає, що наявні у багатоквартирному будинку, наприклад, неприватизовані квартири будуть прийняті на баланс міністерства, іншого центрального органу виконавчої влади, державного підприємства, органа місцевого самоврядування, з балансу якого списано будинок в цілому. Право власності на такі квартири та/або нежитлові приміщення реєструється в установленому законом порядку - державна власність (у разі якщо балансоутримувачем будинку були державні органи влади, підприємства) та/або комунальна (у разі якщо балансоутримувачем будинку був орган місцевого самоврядування).



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

Зазначаємо, 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».

Стаття 1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» установлює, що активи - ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, приведе до отримання економічних вигод у майбутньому.

Об'єкти основних засобів, які не відповідають критеріям визнання активу, мають бути списаними з балансу підприємства і відображатися у складі витрат періоду або за балансом.

Тож, створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку обліковує будинок (спільне майно багатоквартирного будинку) на позабалансовому рахунку як майно, передане в управління.

Т.в.о. державного секретаря

І. КОРХОВИЙ

Токаренко В.В.
Мальована Н.В.
Тел. 207-1-831

МІНРЕГІОН

№7/9.3.2/1761-19 від 05.02.2019

1499697



Підписано ЕЦП Корховий І.Г.
05.02.2019 15:14