



**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

05.09.2017 № 8/9-2639-17 на № _____ від _____

Білоцерківська міська рада

вул. Я. Мудрого, 15,
м. Біла Церква, Київська обл., 09117

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув лист Білоцерківської міської ради від 09.06.2017 № 2201/1-7 і в межах компетенції повідомляє.

Щодо списання з балансу багатоквартирних будинків

З 1 липня 2015 року набрав чинності Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417), який визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Зокрема, Законом № 417 встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників (статті 4 і 5).

Статтею 9 Закону № 417 визначено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками; за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Зазначаємо, що положення Закону № 417 щодо спільної власності у будинку не є нововведенням цього Закону.

Так, пунктом 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» встановлено, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Згідно з рішенням Конституційного Суду України від 02.03.2004 № 4-рп/2004 «У справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60

народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків)» 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.

З набуттям чинності Цивільним кодексом України, а саме частиною другою статті 382, також було встановлено, що 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.

Тож з моменту приватизації хоча б однієї квартири у багатоквартирному будинку поняття «одноосібний власник будинку» (комунальна, державна власність) є некоректним.

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». Також згаданим Законом передбачено, що для забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності підприємства зобов'язані проводити інвентаризацію активів і зобов'язань, під час якої перевіряються і документально підтверджуються їх наявність, стан і оцінка. Об'єкти і періодичність проведення інвентаризації визначаються власником (керівником) підприємства, крім випадків, коли її проведення є обов'язковим згідно з законодавством (стаття 10).

Статтею 2 цього Закону визначено, що регулювання питань методології бухгалтерського обліку та фінансової звітності здійснюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики, який затверджує національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку, інші нормативно-правові акти щодо ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності.

Зазначаємо, що згідно з пунктом 33 розділу «Вибуття основних засобів» Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000 року № 92 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 18 травня 2000 р. за № 288/4509), об'єкт основних засобів вилучається з активів (списується з балансу) у разі його вибуття внаслідок безоплатної передачі або невідповідності критеріям визнання активом.

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

При цьому, частиною п'ятою статті 5 Закону № 417 встановлено, 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.

Статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) також передбачено, 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.

Звертаємо увагу, що згідно із змінами, внесеними Законом № 417 до Закону про ОСББ, статтю 11 «Утримання житлового комплексу на балансі», якою передбачалося здійснення передачі будинку на баланс ОСББ, а також проведення попередньо капітального ремонту цього будинку, виключено.

Так, частиною шостою Прикінцевих та перехідних положень Закону № 417 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. Такий Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301.

Отже, постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є чинною у частині, що не суперечить Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (із змінами). Зокрема, Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затверджений згаданою постановою Уряду, нині не може використовуватися.

Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13 (zareestrovano в Міністерстві юстиції України 27 квітня 2009 р. за № 377/16393), є чинними і діють у частині, що не суперечить закону. Водночас, вказані Правила затверджені на виконання Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП) і встановлюють порядок здійснення управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, порядок передачі будинку в управління у разі укладення договору, як надання житлово-комунальної послуги.

При цьому відповідно до статті 1 Закону про ЖКП:

житлово-комунальні послуги - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил;

виконавець - суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

ОСББ ж створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом.

Тож, застосування положень вказаних Правил для здійснення передачі багатоквартирного будинку ОСББ також є неможливим.

Слід також зазначити, що згідно з визначенням, наведеним у статті 1 Закону № 417, управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку;

управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Статтею 9 Закону № 417 встановлено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Тобто вказана стаття до форм управління відносить:

- управління багатоквартирним будинком співвласниками (самостійно, безпосередньо);
- управління багатоквартирним будинком управителем;
- управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією співвласників багатоквартирним будинків).

При цьому варто враховувати також норму, яка міститься у частині першій статті 10 Закону № 417, відповідно до якої у випадку якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття ними рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Отже, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є однією з форм управління багатоквартирним будинком його співвласниками, при цьому окремою від форми управління будинком управителем.

Так, Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13, також не можуть застосовуватися у випадках створення в будинку ОСББ.

Таким чином, передача «з балансу / на баланс» та/або «в управління» не здійснюється – співвласникам передається примірник технічної документації, балансоутримувач списує зі свого балансу будинок.

Підсумовуючи викладене наголошуємо, що багатоквартирні будинки, які перебувають на балансі (в активах) підприємств, установ, організацій мають бути списані ними з урахуванням вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову

звітність в Україні», національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, інших нормативно-правових акти щодо ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності згідно з Порядком списання з балансу багатоквартирних будинків, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301.

Зазначаємо також, що відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами та організаціями, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, будуються на засадах їх підпорядкованості, підзвітності та підконтрольності органам місцевого самоврядування (стаття 17).

Господарським кодексом України визначено, що управління господарською діяльністю у комунальному секторі економіки здійснюється через систему організаційно-господарських повноважень територіальних громад та органів місцевого самоврядування щодо суб'єктів господарювання, які належать до комунального сектора економіки і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління. Суб'єктами господарювання комунального сектора економіки є суб'єкти, що діють на основі лише комунальної власності, а також суб'єкти, у статутному капіталі яких частка комунальної власності перевищує п'ятдесят відсотків чи становить величину, яка забезпечує органам місцевого самоврядування право вирішального впливу на господарську діяльність цих суб'єктів. Органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за наслідки діяльності суб'єктів господарювання, що належать до комунального сектора економіки, на підставах, у межах і порядку, визначених законом.

Статтею 78 цього Кодексу передбачено, що комунальне унітарне підприємство утворюється компетентним органом місцевого самоврядування в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності і входить до сфери його управління. Орган, до сфери управління якого входить комунальне унітарне підприємство, є представником власника - відповідної територіальної громади і виконує його функції у межах, визначених цим Кодексом та іншими законодавчими актами.

Згідно з пунктом 3 Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 р. № 301, списання з балансу багатоквартирного будинку міністерством, іншим центральним органом виконавчої влади, державним підприємством або органом місцевого самоврядування, на балансі яких перебувають багатоквартирні будинки (далі - балансоутримувач), у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності (далі - багатоквартирні будинки), здійснюється на підставі прийнятого ними рішення про списання багатоквартирного будинку.

Враховуючи зазначене та положення Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» і Господарського кодексу України, наведені вище, наголошуємо, що дії щодо списання багатоквартирного будинку з балансу комунального підприємства здійснюються органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Слід звернути увагу, що Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301 (далі - 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 підставою для списання багатоквартирного будинку з балансу міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, державними

підприємствами та органами місцевого самоврядування є наявність у ньому приміщень приватної та інших форм власності.

Пунктом 3 Порядку встановлено, що списання з балансу багатоквартирного будинку міністерством, іншим центральним органом виконавчої влади, державним підприємством або органом місцевого самоврядування, на балансі яких перебувають багатоквартирні будинки (далі - балансоутримувач), у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності (далі - багатоквартирні будинки), здійснюється на підставі прийнятого ними рішення про списання багатоквартирного будинку.

Також цим пунктом 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.

Отже, балансоутримувачем має бути визначено належність у багатоквартирному будинку квартир та нежитлових приміщень до приватної та інших форм власності, після чого прийнято відповідне рішення про списання багатоквартирного будинку зі свого балансу.

Окремо повідомляємо, що лист Департаменту від 08.02.2016 № 8/9-356-16 був підготовлений у час, коли Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків Урядом ще не був затвердженим, тобто як можливий «тимчасовий порядок» в умовах відсутності акту прямої дії (регулювання).

Щодо передачі технічної документації на будинок

Як уже повідомлялося, відповідно до статті 5 Закону № 417 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.

Статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) також передбачено, 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.

Наведена норма є нормою імперативного характеру, тобто є вираженням категоричного розпорядження держави, де чітко визначено характер дій, що не допускає ніяких відхилень від вичерпного переліку обов'язків.

Окремого порядку процедури передачі примірник технічної документації ні Законом № 417, ні Законом про ОСББ не встановлено.

Водночас вважаємо, що передача технічної документації має здійснюватися одночасно зі списанням будинку.

Також зазначаємо, що балансоутримувачі будинків визначалися органами місцевого самоврядування.

Технічна документація на будинок є необхідною для здійснення підключення будинку до загальноміських мереж водо-, тепло-, електропостачання, отримання дозволу на скид стічних вод у міську мережу, здійснення технічного обслуговування ліфтів, вбудованих котельень, внутрішньо будинкових інженерних мереж тощо. Здійснення безпосередньо розрахунку тарифу на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій здійснюється за даними, що містить технічний паспорт на будинок.

Згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» (zareєстровано у Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207),

- технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок;
- проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо;
- акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію;
- паспорти котельного господарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котельень;
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача

включаються до складу технічної документації постійного зберігання.

Щодо початку діяльності ОСББ та відповідальності за технічний стан будинку

Як уже повідомлялося вище, статтею 9 Закону № 417 визначено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Тобто однією із форм управління багатоквартирним будинком Закон № 417 визначає управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією співвласників багатоквартирним будинків).

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку визначає 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.

Водночас слід враховувати положення Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП).

Зокрема згідно зі статтею 13 Закону про ЖКП житлово-комунальною послугою є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо).

Законом про ЖКП встановлено, що надання послуг здійснюється на договірних засадах. Договори про надання послуг укладаються між виконавцем відповідної послуги та власником (наймачем, орендарем) квартири та/або нежитлового приміщення у будинку.

Частиною другою статті 21 Закону про ЖКП передбачено, що виконавець зобов'язаний, зокрема:

здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинків, квартир, приміщень;

своєчасно проводити підготовку жилого будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

утримувати в належному технічному стані, здійснювати технічне обслуговування та ремонт внутрішньобудинкових мереж, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень якості послуг у терміни, встановлені договором та/або законодавством.

Аналогічні зміст зобов'язань виконавця передбачено пунктом 13 Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529.

Відповідно до статті 26 цього Закону істотними умовами договору на надання житлово-комунальних послуг, зокрема, є:

відповідальність сторін та штрафні санкції за невиконання умов договору;

умови зміни, пролонгації, припинення дії договору.

Частиною шостою цієї ж статті споживачу надано право у разі зникнення потреби в отриманні послуги або відмови споживача від користування послугою виконавця/виробника розірвати договір у порядку, встановленому законом.

При цьому, як уже зазначалося, Закон № 417 є спеціальним у частині визначення особливостей здійснення права власності у багатоквартирному будинку і регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Крім того, статтею 652 Цивільного кодексу України встановлено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Також абзацом п'ятим частини п'ятої статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 417 встановлено, що у разі зміни форми управління багатоквартирним будинком або обрання іншого управителя виконавець послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій має здійснити остаточне нарахування плати за послуги відповідно до фактичних нарахувань та обсягів наданих послуг.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі - Закон про ОСББ) основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Статтею 22 Закону про ОСББ передбачено, що для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, тепlopостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.


Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання.

Отже, необхідним є прийняття співвласниками рішення про забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку самостійно шляхом самозабезпечення та припинення договорів з надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій з певної дати.

Наголошуємо, що виконавець послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій несе відповідальність за технічний стан будинку протягом строку дії договору про надання цих послуг незалежно від утворення у будинку ОСББ та/або списання будинку з балансу.

Заступник директора Департаменту



В.В. Токаренко