



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент житлової політики та благоустрою
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-08,
e-mail: ShevchenkoYuV@minregion.gov.ua

№ _____

на № _____

від _____

Вододимир

[foi+request-107433-](mailto:foi+request-107433-ff5a19d6@dostup.pravda.com.ua)

[ff5a19d6@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-107433-ff5a19d6@dostup.pravda.com.ua)

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваше звернення щодо можливості створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в таунхаусі та в межах компетенції повідомляє.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежитлих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників *багатоквартирного* будинку» (далі – Закон) .

Статтею 1 Закону визначено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання, ОСББ) - *юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку* для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання *спільного майна*.

Порядок створення об'єднання, скликання і проведення установчих зборів об'єднання визначено статтею 6 Закону.

Цією статтею встановлено, що ОСББ може бути створено *лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках)*.

Частиною третьою статті 4 Закону наголошено, що в *одному багатоквартирному будинку* може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у *двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання*.

Відповідно до статті 1 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2088732

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.3.1/252-23 від 20.01.2023

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;

співвласник багатоквартирного будинку (далі - співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

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.

Зазначаємо, що законодавством не визначено поняття «таунхаус».

Відповідно до статті 380 Цивільного кодексу України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Згідно з ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» визначено **багатоквартирний** житловий будинок може бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів.

Згідно з пунктом 3 вказаного ДБН **зблокований житловий будинок** - будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.

Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000, затверджений наказом Держстандарту України від 17.08.2000 № 507, до одноквартирних будинків відносить, зокрема **зблоковані** будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці. Клас будинків з двома квартирами включає - відокремлені, спарені або **зблоковані** будинки з двома квартирами.

Згідно з пунктом 77 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (із змінами), державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію, про прийняття його в експлуатацію та про присвоєння такому об'єкту адреси.

Процедуру присвоєння, зміни, коригування адрес об'єктів будівництва, будинків визначає Порядок присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2021 р. № 690.

Цим Порядком визначено, що **блоковані будинки** - два та більше житлових (садибного типу, садові, дачні) будинки заввишки не більше чотирьох поверхів, у яких є хоча б одна спільна стіна, збудовані на межі окремих земельних



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2088732

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.3.1/252-23 від 20.01.2023

ділянок за різними кадастровими номерами. Кожен блокований будинок є окремим об'єктом нерухомості і йому присвоюється окремий номер по вулиці (провулку тощо).

Враховуючи вказане, ОСББ може бути створено лише у **багатоквартирному** будинку, або власники квартир та нежитлових приміщень декількох **багатоквартирних** будинках можуть створити об'єднання, якщо будинки об'єднані спільною прибудинковою територією, спільними елементами благоустрою, спільним обладнанням та інженерною інфраструктурою.

Директор Департаменту

Руслан КАЛІНІН

Олійник Наталія
Тел. 207-1-868



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2088732
Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.3.1/252-23 від 20.01.2023