



**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: PartutaTV@minregion.gov.ua

13.06.2016 № 8/9-2049-16 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Драганов С.С.**

foi+request-11970-2feb5e81@dostup.pravda.com.ua

**Шановний Станіславе Сергійовичу!**

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваше звернення щодо передачі нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку в управління об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку та у межах компетенції повідомляє.

Правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Статтею 1 цього Закону визначено, що 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), і є спільним майном багатоквартирного будинку.

Нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна.

Належність приміщень визначено у технічному паспорті на житловий будинок, виготовлений відповідно до додатку 7 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (zareestrovano в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773).

Згідно зі статтею 4 цього Закону власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава.

Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників та не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

Отже, місцеві територіальні громади, як власники квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, також є співвласниками спільного майна у такому будинку та мають брати участь у загальних витратах на його утримання та обслуговування.

Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень (стаття 12 Закону).

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

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

Об'єднання 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 (стаття 4).

Згідно зі статтею 10 зазначеного Закону вищим органом управління об'єднання є загальні збори. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та статуту об'єднання.

Також повідомляємо, що статтею 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що майно об'єднання утворюється з:

- майна, переданого йому співвласниками у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

При цьому, наголошуємо, що положеннями Цивільного кодексу України (стаття 321) встановлено, що право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

Відповідно до статті 319 цього Кодексу власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Статтею 346 зазначеного Кодексу передбачено підстави припинення права власності, серед яких є відчуження власником свого майна.

Так, положення статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо належності до «майна об'єднання» у т.ч. «майна, переданого йому співвласниками у власність» не передбачає обов'язковості, примусовості передачі у власність ОСББ власниками квартир та нежитлових приміщень, у тому числі територіальними громадами, їх майна.

Отже, передача місцевою територіальною громадою нежитлового приміщення у будинку у власність об'єднання є можливою, але не обов'язковою.

Щодо передачі нежитлових приміщень на баланс об'єднання, повідомляємо, що згідно з пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» статтю 11 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (щодо передачі багатоквартирних житлових будинків із вбудованими нежитловими приміщеннями на баланс об'єднання) виключено.

Щодо сплати внесків на утримання будинку ОСББ повідомляємо. Відповідно до статті 1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння

використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено, що 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 (стаття 4).

Статтею 22 цього Закону 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.

Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Відповідно до статті 10 цього ж Закону до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема питання визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.

Враховуючи викладене ОСББ не є суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальних послуг, тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій ОСББ не затверджує.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності (стаття 20).

З повагою

Директор Департаменту



Д.В. Корчак