



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83
Email: callcentre@minjust.gov.ua, themis@minjust.gov.ua

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Яшина В.В.

foi+request-69245-
96342efd@dostup.pravda.com.ua

Щодо роз'яснення законодавства

У зв'язку з листом Секретаріату Кабінету Міністрів України від 29 травня 2020 року № 17694/0/2-20 у Міністерстві юстиції України розглянуто Ваше звернення від 25 травня 2020 року щодо права спільної власності у багатоквартирному житловому будинку і в межах компетенції повідомляється.

Відповідно до частини другої статті 382 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) *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.

Аналогічні за змістом положення містить Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон).

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

Частиною першою статті 316 ЦК визначено, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Відповідно до статті 328 ЦК право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.



UB
Міністерство юстиції України
№24443/206-6-20/8.1.2 від 03.06.2020
Горовець Є.М. (Перший заступник
Міністра) 03.06.2020 16:10

Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Варто зазначити, що, наприклад, відповідно до статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, 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 чи гуртожитка. *Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.*

Конституційний Суд України у своєму рішенні по справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закон 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) від 02 березня 2004 року № 4-рп/2004 зазначив, що допоміжні приміщення стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир, що засвідчується єдиним документом – свідоцтвом про право власності на квартиру. *Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потребується вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій.* Власникам квартир немає необхідності створювати з цією метою об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

У свою чергу згідно з положеннями статті 5 Закону замовник будівництва або попередній власник будинку зобов'язаний передати паспорт об'єкта будівництва та 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, паспорт об'єкта будівництва та примірник технічної документації на будинок передаються управителю, якщо його обрано відповідно до закону.

Тобто співвласники багатоквартирного будинку є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку в силу закону, який передбачає обов'язкову передачу співвласникам необхідної документації на будинок. Набуття права власності на спільне майно багатоквартирного будинку його співвласниками не потребує додаткового оформлення.

Разом з цим в межах компетенції також зазначаємо, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне

визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) (стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Згідно зі статтею 5 вказаного Закону у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

Важливі юридичні застереження!

1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитет аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.

2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації, не враховує особливостей відповідних фактичних обставин та ґрунтується на презумпції достовірності наданої заявником інформації.

3. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката. Для соціально вразливих категорій громадян держава забезпечує безоплатну вторинну правову допомогу (охоплює захист, представництво інтересів в судах, інших державних органах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами, а також складення документів процесуального характеру) – детальніше на сайті www.legalaid.gov.ua.

4. Правова допомога часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи) можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

Шеховцова 271-15-65

ГОЛОВНИЙ СПЕЦІАЛІТЕТ

03.06.2020



Євгеній Горовець