



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

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601;
приймальня: (044) 226-22-08; загальний відділ: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
e-mail: minregion@minregion.gov.ua Код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

**Народному депутату України
Семенусі Р.С.**

Шановний Романе Сергійовичу!

На виконання доручення Прем'єр-міністра України Гройсмана В.Б. від 07.02.2018 № 3139/1/1-18 до листа Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 19.01.2018 № 11/10-1765 Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 18.01.2018 № 1617/К-0118 щодо законодавчого врегулювання процедури обов'язкової передачі новозбудованих житлових комплексів разом з усіма допоміжними приміщеннями на баланс ОСББ, оголошений на засіданні Верховної Ради України 19 січня 2018 року, і повідомляє.

Згідно з преамбулою Закону України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) останній 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.

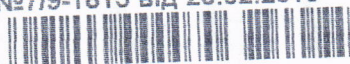
Відповідно до статті 1 Закону № 417-VIII:

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;

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

226130

Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
№7/9-1815 від 20.02.2018



23.02.2018 10:25

ВХ. № 38446

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;

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);

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

Статтями 4 і 5 Закону № 417-VIII встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

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).

Статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) передбачено, що ОСББ може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Статтею 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що замовник зобов'язаний передати закінчений будівництвом та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації протягом ста двадцяти календарних днів з дня його прийняття в експлуатацію.

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.

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.

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.

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

Варто наголосити, що згідно з положеннями Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» «баланс» є елементом фінансової звітності підприємства. 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).

Зазначаємо, що згідно з пунктом 33 розділу «Вибуття основних засобів» Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 № 92 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 18.05.2000 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.

Окремо повідомляємо, що Мінрегіоном підготовлено проект акта Уряду «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521», яким, зокрема, передбачається визнання таким, що втратив чинність, Порядку передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс.

З повагою
Перший заступник Міністра



В.А. Негода