

№ 11/10-1259



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

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел.: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ _____

на № _____ від _____

**Голові Верховної Ради України
Парубію А.В.**

Шановний Андрію Володимировичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло депутатський запит народного депутата України Лабазюка С.П. від 08.11.2018 № 25-23-18, оголошений на засіданні Верховної Ради України 9 листопада 2018 року і надісланий Вашим листом від 09.11.2018 № 11/10-1261, та повідомляє, що народному депутатові України надано відповідь окремим листом, копія якого додається.

Додаток: на 5 арк.

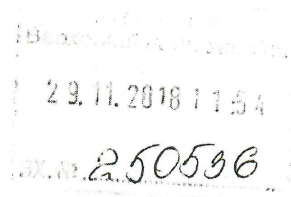
З повагою
Заступник Міністра

Л. ПАРЦХАЛАДЗЕ

238068

Токаренко В.В.
Олейнікова І.В.
207 | 861

МІНРЕГІОН
№1/9.3.2/28563-18 від 28.11.2018



Н



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

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел.: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

27.11.18 № 1/9.3.2/28553-18

на № _____ від _____

**Народному депутату України
Лабазюку С.П.**

Шановний Сергію Петровичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 08.11.2018 № 25-23-18, оголошений на засіданні Верховної Ради України 9 листопада 2018 року і надісланий листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 09.11.2018 № 11/10-1261, з окремих питань діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку і в межах компетенції повідомляє.

Щодо фінансування заходів з енергоефективності

В Україні успішно діє Державна цільова економічна програма енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв із відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010-2020 роки, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 01.03.2010 № 243 (далі – Програма), в рамках якої передбачено співфінансування з державного бюджету енергоефективних заходів шляхом відшкодування частини суми залучених кредитів.

На виконання Закону України «Про Державний бюджет України на 2018 рік» на реалізацію Програми передбачено фінансування в розмірі 400 млн гривень.

Наразі, зважаючи на високий попит з боку населення на участь у Програмі, Урядом прийнято постанову від 19.10.2018 № 878 «Про внесення змін до Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлювальних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010-2020 роки» та розпорядження від 19.10.2018 № 777-р «Про перерозподіл деяких видатків державного бюджету, передбачених Міністерством регіонального розвитку, будівництва та



житлово- комунального господарства на 2018 рік».

Зазначеними актами передбачається збільшення фінансування на 100 млн. грн. заходу Програми щодо стимулювання ОСББ та/або ЖБК до впровадження енергоефективних заходів шляхом зменшення обсягу видатків за програмою 2751290 «Функціонування Фонду енергоефективності» на 100 млн. грн. із збільшенням на відповідну суму обсягу видатків за бюджетною програмою 2754060 «Реалізація Державної цільової економічної програми енергоефективності».

Щодо проведення засідання Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків повідомляємо, що проведення чергового засідання заплановано на 20 грудня 2018 року. До порядку денного цього засідання включено питання обговорення пропозицій щодо утворення у складі Національної ради з питань створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків робочих груп з опрацювання (розгляду) окремих питань (за напрямками).

Щодо питання передачі земельних ділянок зазначаємо таке.

Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, віднесено до спільного майна багатоквартирного будинку, яке є спільною сумісною власністю власників квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Також Законом № 417-VIII внесено зміни до статті 42 Земельного кодексу України, відповідно до яких земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Разом з тим, враховуючи норми чинного законодавства, що визначають загальні засади набуття права на землю, в тому числі державну реєстрацію земельних ділянок та подальшу реєстрацію речових прав на них, реалізація співвласниками багатоквартирних будинків прав на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, що перебувають у спільній сумісній власності, буде виправданою лише для тих багатоквартирних будинків, що мають незначну кількість співвласників.

У свою чергу, набуття відповідних прав на земельні ділянки, їх державна реєстрація та державна реєстрація речових прав на них, що за чинним законодавством вимагатиме особистої згоди та звернень із заявами 100 % співвласників багатоквартирних будинків, фактично нівелює закладену у Законі № 417 концепцію прийняття рішень співвласниками та буде ускладненою при їх значній кількості.

Крім того, враховуючи плинність складу власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, може виникнути ситуація, коли у разі їх зміни співвласником земельної ділянки буде залишатися попередній власник, а проведення відповідних дій щодо реєстрації прав нового власника вимагатиме фінансових та часових витрат.

Так, аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Натомість врегулювання вказаних відносин актом Кабінету Міністрів України не забезпечить реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків на відповідні земельні ділянки.

З метою опрацювання питання передачі у власність або в постійне користування земельних ділянок співвласникам багатоквартирного будинку Мінрегіоном було ініційовано проведення наради за участю представників Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державної архітектурно-будівельної інспекції України та ДП «Український державний науково-дослідний і проектний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя».

За результатами обговорення цього питання учасниками заходу надано пропозиції про доцільність відведення земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок та прибудинкова територія, у межах, мінімально необхідних для забезпечення безпечної експлуатації, належного утримання багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб громадян. При цьому наголошено, що передачу таких земельних ділянок доцільно здійснювати в користування (оренду) об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку та/або управителю багатоквартирним будинком за цільовим призначенням «для експлуатації та обслуговування житлового будинку» із встановленням мінімального розміру плати.

Для реалізації зазначеного необхідним є внесення змін до законодавства.

Щодо підвищення відповідальності за порушення вимог законодавства слід наголосити таке.

Мінрегіон підтримує необхідність законодавчого врегулювання питання щодо здійснення контролю у сфері житлово-комунального господарства та встановлення адміністративної та кримінальної відповідальності за порушення вимог законодавства усіма учасниками відносин.

Питання удосконалення, реформування політики з нагляду (контролю) у галузі житлово-комунального господарства є нагальним.

Державний нагляд (контроль) у галузі житлово-комунального господарства нині здійснюється не в повному обсязі. Так, державний нагляд (контроль) поширюється не на всі сфери галузі і здійснюється різними контролюючими органами. Зокрема, заходи з державного нагляду (контролю) у

сфері теплопостачання здійснює Держенергонагляд, що підпорядковується Міненерговугілля. Державний нагляд (контроль) за дотриманням підприємствами водопостачання законодавства щодо якості питної води як харчового продукту здійснює Держпродспоживслужба, що є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства.

Так, залишається не охопленою державним наглядом (контролем) сфера надання та споживання житлово-комунальних послуг, управління та утримання житлового фонду.

Слід зазначити, що до 2011 року державний контроль (нагляд) за дотриманням законодавства, стандартів, нормативів, норм, порядків і правил у сфері житлово-комунального господарства здійснювався Держжитлокомунінспекцією.

Наразі такий орган відсутній.

Водночас згідно із Положенням про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. № 197, Мінрегіон є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, а також забезпечує формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду, контролю у сфері житлово-комунального господарства, у сфері ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива.

До основних завдань Мінрегіону віднесено, зокрема, забезпечення формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду (Держархбудінспекція), контролю у сфері житлово-комунального господарства, у сфері ефективного використання паливно-енергетичних ресурсів, енергозбереження, відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива (Держенергоефективності).

При цьому відсутній центральний орган виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства, у тому числі у сфері контролю.

Особливої ваги це питання набирає в сьогоденні умовах децентралізації та передачі частини повноважень органам місцевого самоврядування.

Крім того, з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» функції (права і обов'язки) з управління багатоквартирним будинком, у тому числі обов'язок утримання спільного майна багатоквартирного будинку, до якого віднесено несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, покладено на співвласників такого будинку.

Проте єдиним можливим механізмом захисту прав співвласників та забезпечення виконання співвласниками обов'язків є прийняття ними ж спільного рішення, яке, у свою чергу, може бути оскаржене лише у судовому порядку.

При цьому до прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» відповідальність за управління та утримання житлового фонду, його схоронність було покладено на органи місцевого самоврядування.

Враховуючи викладене, наголошуємо, що окреслені питання потребують законодавчого врегулювання з метою їх комплексного вирішення.

Повідомляємо, що нині у Мінрегіоні триває робота з розроблення відповідного законодавчого акта, прийняття якого дасть змогу створити окремий центральний орган виконавчої влади, що здійснюватиме державний нагляд і контроль у сфері житлово-комунального господарства (створення Державної житлово-комунальної інспекції).

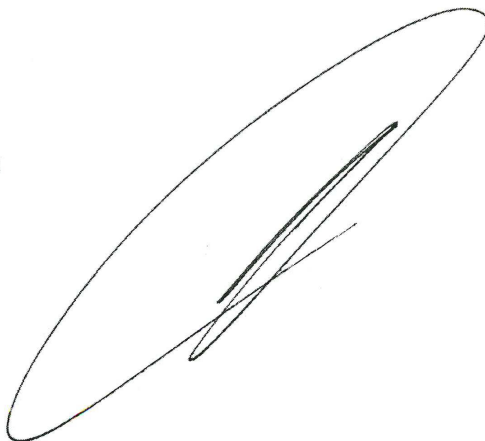
Повідомляємо, що робота з підготовки законопроекту, метою якого є врегулювання проблемних питань, що виникають при реалізації законів України «Про особливості права власності у багатоквартирному будинку» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», серед яких, зокрема, питання управління будинками, які є пам'ятками архітектури, обсягу прав власників машиномісць у паркінгах, вбудованих / вбудовано-прибудованих у багатоквартирні будинки, тощо триває.

Також зазначаємо, що з прийняттям нової редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги» нині також опрацьовуються низка питань, які виникають у процесі його впровадження, зокрема у частині регулювання послуги з управління багатоквартирним будинком.

При цьому, враховуючи тісну взаємопов'язаність вказаних законів, розглядається питання про включення до плану роботи Міністерства на 2019 рік підготовки проекту законодавчого акта, спрямованого на комплексне вирішення порушених питань.

З повагою
Заступник Міністра

Лев ПАРЦХАЛАДЗЕ



Токаренко В.В.
Олейнікова І.В.
207 1 861