



**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!

На виконання доручення Прем'єр-міністра України Гройсмана В.Б. від 07.12.2018 № 47541/1/1-18 до Вашого листа від 23.11.2018 № 11/10-1550 Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло депутатський запит народного депутата України Кірша О.В. від 22.11.2018 № 22-11/053, оголошений на засіданні Верховної Ради України 23 листопада 2018 року, щодо списання з балансу комунальних підприємств багатоквартирних будинків та повідомляє, що народному депутатові України надано відповідь окремим листом, копія якого додається.

Додаток: на 5 арк.

З повагою

**Віце-прем'єр-міністр України –
Міністр регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального
господарства України**

238316

Геннадій ЗУБКО

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

МІНРЕГІОН
№1/9.3.2/28973-18 від 26.12.2018





**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 _____

**Народному депутатові України
Кіршу О.В.**

Шановний Олександрє Вікторовичу!

На виконання доручення Прем'єр-міністра України Гройсмана В.Б. від 07.12.2018 № 47541/1/1-18 до листа Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 23.11.2018 № 11/10-1550 Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 22.11.2018 № 22-11/053, оголошений на засіданні Верховної Ради України 23 листопада 2018 року, щодо списання з балансу комунальних підприємств багатоквартирних будинків і повідомляє.

Згідно з преамбулою Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) 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.

Законом № 417 встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників (статті 4 і 5).

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).

Також з прийняттям Закону № 417 внесено зміни до частини другої статті 382 Цивільного кодексу України, якою визначається, що усі власники



МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/28913-18 від 19.12.2018

1482742



Підписано ЕЦП Негода В.А.
19.12.2018 19:44

квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Зазначаємо, що положення Закону № 417 щодо спільної власності у будинку не є нововведенням цього Закону.

Так, пунктом 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» встановлено, що *власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, 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. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.*

Згідно з рішенням Конституційного Суду України від 02.03.2004 № 4-рп/2004 «У справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону 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)» допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні і т. ін.) *передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього.*

З набуттям чинності Цивільним кодексом України, а саме частиною другою статті 382, також було встановлено, що *власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.*

Тож з моменту приватизації хоча б однієї квартири у багатоквартирному будинку поняття «одноосібний власник будинку» (комунальна, державна власність) як таке є некоректним.

При цьому 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,

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/28913-18 від 19.12.2018

1482742



Підписано ЕЦП Негода В.А.
19.12.2018 19:44

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.

Статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) також передбачено, що колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.

Варто наголосити, що згідно з положеннями Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» баланс є елементом фінансової звітності підприємства. При цьому цим 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 із законодавством (стаття 10).

Статтею 2 цього Закону визначено, що регулювання питань методології бухгалтерського обліку та фінансової звітності здійснюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики, який затверджує національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку, інші нормативно-правові акти щодо ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності.

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 травня 2000 р. 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.

Так, частиною шостою Прикінцевих та перехідних положень Закону № 417 Кабінету Міністрів України доручено розробити порядок списання з балансу міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, державними підприємствами та органами місцевого

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/28913-18 від 19.12.2018

1482742



Підписано ЕЦП Негода В.А.
19.12.2018 19:44

самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності. Такий Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301.

Враховуючи викладене, наголошуємо, що підприємства, установи, організації не є одноосібним власником багатоквартирного будинку, в якому розташовані приміщення приватної та інших форм власності, і не мають підстав розпоряджатися майном, що їм не належить.

Підприємства, установи, організації мають забезпечити передачу співвласникам такого багатоквартирного будинку примірника технічної документації та списати багатоквартирний будинок зі свого балансу.

Варто акцентувати увагу, що відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» відносини органів місцевого самоврядування з підприємствами, установами та організаціями, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, будуються на засадах їх підпорядкованості, підзвітності та підконтрольності органам місцевого самоврядування (стаття 17).

Господарським кодексом України визначено, що управління господарською діяльністю у комунальному секторі економіки здійснюється через систему організаційно-господарських повноважень територіальних громад та органів місцевого самоврядування щодо суб'єктів господарювання, які належать до комунального сектора економіки і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління. Суб'єктами господарювання комунального сектора економіки є суб'єкти, що діють на основі лише комунальної власності, а також суб'єкти, у статутному капіталі яких частка комунальної власності перевищує п'ятдесят відсотків чи становить величину, яка забезпечує органам місцевого самоврядування право вирішального впливу на господарську діяльність цих суб'єктів. Органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за наслідки діяльності суб'єктів господарювання, що належать до комунального сектора економіки, на підставах, у межах і порядку, визначених законом.

Статтею 78 цього Кодексу передбачено, що комунальне унітарне підприємство утворюється компетентним органом місцевого самоврядування в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності і входить до сфери його управління. Орган, до сфери управління якого входить комунальне унітарне підприємство, є представником власника відповідної територіальної громади і виконує його функції у межах, визначених цим Кодексом та іншими законодавчими актами.

Згідно з пунктом 3 Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 р. № 301, списання з балансу багатоквартирного будинку міністерством, іншим центральним органом виконавчої влади, державним підприємством або органом місцевого самоврядування, на балансі яких перебувають багатоквартирні будинки (далі – балансоутримувач), у яких

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/28913-18 від 19.12.2018

1482742



Підписано ЕЦП Негода В.А.
19.12.2018 19:44

розташовані приміщення приватної та інших форм власності, здійснюється на підставі прийнятого ними рішення про списання багатоквартирного будинку.

Враховуючи зазначене, заходи щодо списання багатоквартирного будинку з балансу комунального підприємства здійснюються органом місцевого самоврядування.

З повагою

Перший заступник Міністра

В'ячеслав НЕГОДА

Токаренко В.В.
Олейнікова І.В.,
тел. 207-1-861

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/28913-18 від 19.12.2018

1482742



Підписано ЕЦП Негода В.А.
19.12.2018 19:44