



**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

17.12.15 № 7/8-14814 на № _____ від _____

**Народному депутатові України
Супрунєнку О.І.**

Шановний Олександрє Івановичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш депутатський запит від 12.11.2015, оголошений на засіданні Верховної Ради України 13.11.2015, щодо реалізації норм Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» і повідомляє.

Впровадження положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон) на практиці потребує прийняття низки підзаконних актів та роз'яснень, а також приведення у відповідність до цього Закону нормативно-правових актів, перегляду та скасування тих, що йому суперечать.

Згідно із частиною шостою статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону Кабінету Міністрів України надано завдання протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
забезпечити в межах своїх повноважень перегляд та скасування нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Зокрема, станом на 15 грудня 2015 року:

- наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203 затверджено форму Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку (zareestrovano в Міністерстві юстиції України 08.09.2015 за № 1083/77528);

169075

- наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 № 238 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 08.10.2015 за № 1220/27665) внесено зміни до *Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, який викладено у новій редакції*;
- проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження *Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків*», підготовлений Мінрегіоном, *подано на розгляд Уряду*;
- проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження *Порядку зберігання виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад протоколів зборів співвласників та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті зборами співвласників*» *подано на розгляд Уряду*;
- проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження *Порядку передачі земельних ділянок, 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, безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку*» *розроблено Державною службою України з питань геодезії картографії та кадастру і опрацьовується Мінрегіоном.*

Разом з тим практична реалізація положень Закону *потребує внесення суттєвих змін до Закону України «Про житлово-комунальні послуги»*, оскільки положення останнього повинні передбачати власне послугу з управління багатоквартирним будинком; регулювати порядок укладення договорів щодо її надання залежно від обраного співвласників способу управління будинком; передбачати договірну вартість цієї послуги, містити вимоги до управителів тощо.

Прийняття Закону планувалося одночасно з прийняттям нової редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (відповідний законопроект *зареєстровано у Верховній Раді України за номером 1581*). Ці законодавчі акти є взаємопов'язаними, і реалізація, впровадження Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» без прийняття нової редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги» є практично неможливою.

Крім того, впровадження положень Закону на практиці потребує не тільки прийняття низки підзаконних актів, а також певного рівня обізнаності як працівників галузі житлово-комунального господарства, так і населення (власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках).

З метою забезпечення реалізації Закону на місцях на належному професійному рівні Мінрегіоном *планується проведення низки заходів, спрямованих на підвищення рівня обізнаності працівників галузі та населення у питаннях, що регулюються Законом.*

На офіційному веб-сайті Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України постійно

розміщується та систематично оновлюється інформація з актуальних питань. Зокрема, роз'яснення щодо Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» розміщено у розділі «Житлово-комунальне господарство» (Житлове господарство, реформування житлово-комунального господарства / Житлове господарство / Нормативно-правове забезпечення).

Щодо порядку обрахування величини на рівні 75 (50) відсотків загальної площі квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку повідомляємо таке.

Відповідно до статті 1 Закону частка співвласника - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Частиною шостою статті 10 Закону визначено, що рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої цієї статті, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Наголошуємо, що мова йде саме про сумарну загальну площу всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, а не про загальну площу будинку загалом (з урахуванням площі всього спільного майна).

Для прикладу візьмемо двоповерховий однопід'їздний будинок загальною площею 677,8 м², в якому 6 квартир та 4 нежитлові приміщення:

	Загальна площа будинку	677,8 м ²
1.	I поверх:	
	Нежитлове приміщення № 1	155,2 м ²
	Нежитлове приміщення № 2	71,5 м ²
	Нежитлове приміщення № 3	34,5 м ²
	Нежитлове приміщення № 4	36,5 м ²
	Місця загального користування	19,5 м ²
2.	II поверх:	
	Квартира № 1	36,5 м ²
	Квартира № 2	34,5 м ²
	Квартира № 3	71,5 м ²
	Квартира № 4	71,5 м ²
	Квартира № 5	34,5 м ²
	Квартира № 6	36,5 м ²
	Місця загального користування	32,2 м ²
3.	Допоміжні приміщення (підвальне), в якому розташований індивідуальний тепловий пункт	43,4 м ²

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку обраховується шляхом сумування розмірів загальних площ кожної квартири та нежитлового приміщення.

У цьому прикладі загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку дорівнюватиме $582,7 \text{ м}^2$ ($155,2 \text{ м}^2 + 71,5 \text{ м}^2 + 34,5 \text{ м}^2 + 36,5 \text{ м}^2 + 36,5 \text{ м}^2 + 34,5 \text{ м}^2 + 71,5 \text{ м}^2 + 71,5 \text{ м}^2 + 34,5 \text{ м}^2 + 36,5 \text{ м}^2$).

Для розрахунку частки співвласника, наприклад власника квартири № 3, необхідно розділити загальну площу квартири № 3 на загальну площу всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Тож частка співвласника для власника квартири № 3 дорівнює 0,12.

Для прийняття рішення з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої статті 10 Закону, необхідно, аби за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує $437,03 \text{ м}^2$ (75 % від $582,7 \text{ м}^2$).

Для прийняття рішення з інших питань необхідно, аби за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує $291,35 \text{ м}^2$ (50 % від $582,7 \text{ м}^2$).

Наголошуємо, що прийняття окремого нормативно-правового акта з цього питання не потрібно.

Щодо питання балансоутримання багатоквартирних будинків, у т.ч. про механізм приймання-передачі з балансу на баланс житлових будинків, а також права органів місцевого самоврядування своїм рішенням призначати балансоутримувача зазначаємо.

З прийняттям Закону *поняття «передача/прийняття з балансу/на баланс» не застосовується* - «балансоутримання» замінено на «управління».

Частиною шостою Прикінцевих та перехідних положень Закону Кабінету Міністрів України доручено розробити *порядок списання з балансу* міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, державними підприємствами та органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності.

Статтею 5 Закону передбачено, 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 зміни форми управління багатоквартирним будинком особа, яка здійснювала управління, повинна передати наявну в неї технічну та іншу передбачену законодавством документацію на будинок особі, визначеній співвласниками такого будинку.

Також статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (із змінами, внесеними Законом) (далі - Закон

про ОСББ) 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.

Так, 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 та Закону про ОСББ (у редакції від 01.01.2015). Зокрема, Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затверджений згаданою постановою Уряду, нині не може використовуватися.

При цьому на виконання Закону України «Про житлово-комунальні послуги» наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13 було затверджено Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (zareestrovano в Міністерстві юстиції України 27 квітня 2009 р. за № 377/16393). Ці Правила є чинними і діють у частині, що не суперечить Закону.

Порядок прийняття об'єкта в управління визначений пунктами 2.1 – 2.3 зазначених Правил.

Зокрема передбачено, що для приймання-передачі об'єкта в управління утворюється відповідна комісія у складі представників попереднього балансоутримувача чи особи, що здійснювала управління будинком, власників, співвласників та особи, що буде здійснювати управління будинком.

Комісію очолює представник сторони, яка приймає об'єкт в управління.

Комісія визначає технічний стан об'єкта відповідно до вимог законодавства та складає акт приймання-передачі об'єкта в управління.

Кожній із сторін, що бере участь у прийманні-передачі об'єкта, надається примірник акта приймання-передачі, підписаний членами комісії та затверджений керівництвом кожної сторони - юридичної особи.

При передачі об'єкта в управління попередній балансоутримувач чи особа, що здійснювала управління будинком, надає замовнику, а замовник передає особі, що буде здійснювати управління будинком, оригінали або належним чином завірені копії документів (у разі зберігання оригіналів документів у місцевих архівах).

Пунктом 2.3 цих Правил встановлено, що у разі відсутності документів, передбачених цим пунктом, відмітка про це робиться в акті приймання-передачі об'єкта. Документи, яких бракує, виготовляються чи

відновлюються за рахунок попереднього балансоутримувача чи особи, що здійснювала управління будинком, протягом одного місяця з моменту складення акта приймання-передачі об'єкта та передаються ним особі, що буде здійснювати управління будинком, з оформленням додатка до акта приймання-передачі.

Отже, після прийняття співвласниками на зборах, проведених відповідно до Закону, рішення про форму управління будинком між колишнім балансоутримувачем та співвласникам в особі їх об'єднання або особою, уповноваженою співвласниками, має бути здійснено приймання-передачу об'єкта в управління (а не «з балансу/на баланс») з підписанням відповідного акта та передачею документації на будинок.

Право сільської, селищної, міської ради своїм рішенням призначити балансоутримувача було передбачено статтею 11 Закону про ОСББ у разі якщо в новозбудованому будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди.

Змінами, внесеними до Закону про ОСББ Законом, зазначену статтю виключено.

При цьому, частиною п'ятою Прикінцевих та перехідних положень Закону встановлено, що у разі якщо протягом одного року з дати набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У такому разі ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя.

Щодо питання отримання відомостей про власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку повідомляємо таке.

Статтею 6 Закону встановлено, що співвласники мають право, зокрема, безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом.

Порядок надання фізичним та юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 року № 722.

Згідно з пунктами 3, 4, 7 цього Порядку інформація, що надається з Державного реєстру прав у паперовій формі, *формується на підставі відповідної заяви* за допомогою програмних засобів його ведення.

Подання заяви для надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі здійснюється особисто заявником (його представником на підставі довіреності) або шляхом надсилання поштою з описом вкладення.

Листом Міністерства юстиції України від 01.07.2015 № 19.2/46 «Щодо надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» роз'яснено, що співвласники багатоквартирних будинків у зв'язку з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління відповідно до положень пункту 5 Порядку надання фізичним та юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 року № 722, мають право отримувати інформаційну довідку з Державного реєстру прав, у якій зазначаються відомості, наявні у Державному реєстрі прав та реєстрах, щодо об'єкта нерухомого майна, крім персональних даних суб'єктів речових прав на нерухоме майно (реквізитів документа, що посвідчує особу, реєстраційного номера облікової картки платника податку).

Враховуючи, що відповідно до частини третьої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем, документом, що підтверджує повноваження заявника діяти від імені ініціативної групи (які додаються до заяви про отримання інформаційної довідки), є протокол засідання ініціативної групи зі скликання і проведення зборів співвласників багатоквартирного будинку, яким встановлено необхідність звернення до відповідного територіального підрозділу Державної реєстраційної служби та визначено уповноважену на це особу.

З повагою

Перший заступник Міністра

В.А. Негода

