



**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 депутатові України
Семенусі Р.С.**

Шановний Романе Сергійовичу!

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло оголошений на засіданні Верховної Ради України 9 вересня 2016 року Ваш депутатський запит від 08.09.2016 № 713/К-0908, адресований Прем'єр-міністрові України Гройсману В.Б., щодо вирішення спірних питань, які виникли у м. Харкові у процесі створення ОСББ, 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).

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
№7/9-12562 від 12.10.2016



193747

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, 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 встановлено принцип автономності, згідно з яким «кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства». Також 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).

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.

Активи - ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, приведе до отримання економічних вигод у майбутньому (стаття 1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»).

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 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.

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.

Додатково повідомляємо, що створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (яке відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є юридичною особою, створеною власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна) обліковує будинок (спільне майно багатоквартирного будинку) на позабалансовому рахунку.

Також зазначаємо, 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 (далі - Порядок), 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 розташовані приміщення приватної та інших форм власності (далі - багатоквартирні будинки), здійснюється на підставі прийнятого ними рішення про списання багатоквартирного будинку.

Враховуючи зазначене та положення Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» і Господарського кодексу України, наведені вище, наголошуємо, що дії щодо списання багатоквартирного будинку з балансу комунального підприємства здійснюються органом місцевого самоврядування (міською радою та/або її виконавчим органом відповідно до повноважень, визначених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Щодо строків процедури списання з балансу багатоквартирного будинку зазначаємо таке.

Відповідно до пункту 3 Порядку списання багатоквартирного будинку з балансу може бути ініційоване особою (особами), якій (яким) на праві приватної власності належить (належать) приміщення у такому будинку, шляхом направлення балансоутримувачу письмового повідомлення та копій документів, що відповідно до законодавства підтверджують належність особі (особам) відповідного (відповідних) приміщення (приміщень) на праві приватної власності.

У такому випадку балансоутримувач протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідного повідомлення та документів розпочинає процедуру списання такого будинку з балансу згідно з пунктом 4 цього Порядку.

Наголошуємо, що відповідно до статей 1 і 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена власниками квартир

та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Таким чином, орган місцевого самоврядування має розпочати процедуру списання багатоквартирного будинку з балансу комунального підприємства протягом десяти робочих днів з дня надходження повідомлення та документів від ОСББ.

Згідно з пунктом 89 Порядку процедура списання багатоквартирного будинку з балансу повинна бути завершена у строк не більше двох місяців з дня прийняття розпорядчого документа.

Щодо підписання та затвердження акта списання зазначаємо, що пунктом 7 Порядку встановлено, що акт про списання багатоквартирного будинку з балансу підписується всіма членами комісії та затверджується балансоутримувачем. Іншого Порядком не передбачено. При цьому вважаємо, що «підписання» вказаного акта не обмежує право члена комісії «висловити окрему думку» як члена комісії. Зазначаємо, що Порядком не передбачено випадків, підстав для відмови балансоутримувача затверджувати акт списання.

Окремо вважаємо за необхідне наголосити, що відповідно до статті 12 Закону про ОСББ встановлено, що управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління.

За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації.

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому цим Законом та статутом об'єднання.

Відповідно до статті 6 Закону про ОСББ об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

Тож об'єднання здійснює свою діяльність, зокрема у частині управління будинком, з дня його державної реєстрації.

З повагою
Заступник Міністра



Е.Б. Кругляк