



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань енергетики та житлово-комунальних послуг

01008, м. Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-26-62, факс: 255-24-01

**Міністерство розвитку громад та
територій України**

Про надання роз'яснення

Комітет з питань енергетики та житлово-комунальних послуг направляє для надання роз'яснення звернення гр. Булаха М.О. щодо встановлення заборони власникам квартир багатоквартирних будинків відмовлятися від житлово-комунальних послуг.

Просимо розглянути та про результати поінформувати заявника.

Додаток: згадане звернення на 1 аркуші.

Голова Комітету

А. Герус



Апарат Верховної Ради України
04-17/12-2022/199231 від 22.11.2022



1053469



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент житлової політики та благоустрою
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-08,
e-mail: ShevchenkoYuV@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____

Михайло БУЛАХ

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваше звернення, яке надійшло листом Комітету Верховної Ради України з питань енергетики та житлово-комунальних послуг від 22.11.2022 № 04-17/12-2022/199231 стосовно Вашої особистої незгоди зі створенням ОСББ і в межах компетенції повідомляє.

За роки незалежності України були здійсненні глобальні перетворення у житловому секторі, зокрема проведення приватизації державного та комунального житлового фонду. Проте приватизацію житла було запроваджено без створення відповідної правової концепції управління приватизованим житлом та створення дієвих механізмів фінансування капітального ремонту житла.

Водночас, пунктом 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» було 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 (про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та 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. Рішення Конституційного Суду України є остаточними, обов'язковими до виконання на території України, і не можуть бути оскаржені.

Загальні засади права власності, її поняття і види визначені Цивільним кодексом України.



СЕД Minregion IT-Enterprise
вн. №2073844

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.1/4610-22 від 08.12.2022

Так, відповідно до статей 316, 319 цього Кодексу правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав. Власність зобов'язує.

Статтею 322 вказаного Кодексу встановлено «тягар утримання майна» – власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Наголошуємо, що прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) стало вагомим кроком у впровадженні інституту ефективного (відповідального) власника, що завжди було і залишається одним з основних напрямів (завдань) реформи галузі.

Так, Законом № 417 удосконалено механізм розпорядження спільною сумісною власністю, а саме спільним майном багатоквартирного будинку.

Управління багатоквартирним будинком – вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку (стаття 1 Закону № 417).

Статтею 9 Закону № 417 встановлено, 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).

Наголошуємо, що цей Закон спрямований на забезпечення ефективного управління, утримання та експлуатації багатоквартирних будинків та розвиток ринку надання послуг з управління та утримання багатоквартирних будинків.

Наголошуємо, що Закон № 417 не передбачає припинення діяльності підприємств, які здійснюють обслуговування житлового фонду, адже не констатує обов'язок співвласників змінити обслуговуючу компанію, він дає право обрати хто буде управляти будинком. Так за рішенням зборів власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку може бути прийняте рішення про передачу будинку в управління підприємству, яке нині його обслуговує.

Директор Департаменту

Руслан КАЛІНІН



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

вн. №2073844

Підписувач Калінін Руслан Олександрович

Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900

Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.1/4610-22 від 08.12.2022