

Пояснювальна записка
до проєкту рішення Коростенської міської ради
(п'ята сесія VIII скликання) від 15.04.2021 року
Про списання багатоквартирних будинків з балансу Комунального підприємства «Грозинське» Коростенської міської ради» та Комунального підприємства «Михайлівське» Коростенської міської ради»

В травні 2015 року Верховна Рада прийняла Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який набрав чинності з 01.07.2015 року. Законом чітко визначено, що багатоквартирні будинки є власністю саме співвласників, тобто всіх власників квартир та нежитлових приміщень будинку, визначено права та обов'язки співвласників багатоквартирного будинку.

Новацією цього Закону є те, що співвласники багатоквартирного будинку крім належного утримання, технічного обслуговування та у разі необхідності проведення поточного ремонту, зобов'язані забезпечувати і проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

До цього часу багато хто ще вважає, що багатоквартирні будинки – це комунальна власність, попри факт приватизації в таких будинках понад 95%, а подекуди і всіх 100% приміщень. Оголошуючи багатоквартирні будинки комунальною власністю, такі громадяни фактично знімають психологічну відповідальність за стан будинків із власників приміщень у таких будинках. Такий підхід не має правових підстав і суперечить чинному законодавству України.

Річ у тім, що разом з приватизацією квартир мешканці будинку набули і право власності на спільне майно багатоквартирного будинку, а це місця загального користування, несучі, огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання будинку. А право власності передбачає і обов'язок по його утриманню.

У комунальній власності територіальної громади може перебувати хіба що той багатоквартирний будинок, в якому жодне з приміщень не відчужене на користь фізичних або юридичних осіб (не приватизоване). В інших випадках територіальна громада або виступає одним зі співвласників багатоквартирного будинку – за умови, що в такому будинку є житлові або нежитлові приміщення комунальної власності, або взагалі не має відношення до власності в багатоквартирному будинку - у разі, якщо всі приміщення в будинку приватизовані.

Окремо треба зупинитися на питанні утримання на балансі багатоквартирного будинку. Слід наголосити, що в умовах, коли окремі квартири в багатоквартирному будинку мають своїх окремих власників, а сам багатоквартирний будинок відповідно перебуває в спільній власності власників квартир, утримання його в цілому «на балансі» у розумінні бухгалтерського обліку позбавлене сенсу, оскільки такий будинок не може

розглядатися як «актив» з позицій Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

Тому факт обліковування багатоквартирних будинків, у яких окремі квартири належать фізичним і юридичним особам на праві приватної власності, на балансі органів місцевого самоврядування або комунальних підприємств свідчить лише про те, що в процесі відчуження (приватизації) квартир не відбувалося належне пропорційне списання вартості багатоквартирного будинку з балансу його колишнього одноособового власника (територіальної громади), але аж ніяк не про належність будинку в цілому територіальній громаді.

Таким чином, органи місцевого самоврядування та комунальні підприємства, не будучи одноособовими власниками багатоквартирних будинків та не уклавши договорів про утримання таких будинків на балансі з їх співвласниками, не мають підстав розглядатися як балансоутримувачі багатоквартирних будинків.

На виконання § 2 п. 6 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 р. № 301 затверджено Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків, який визначає механізм 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.

Відповідно ст. 6 ЗУ «Про ОСББ» 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.

Матеріальні витрати міського бюджету у разі списання багатоквартирних будинків з балансу КП «Грозинське» та КП «Михайлівське» можуть бути пов'язані з необхідністю виготовлення відсутньої технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, оскільки Законом визначено, що 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.

Начальник управління ЖКГ

Валерій МАРТИНЮК

Довідка
про погодження до проєкту рішення Коростенської міської ради
(п'ята сесія VIII скликання) від 15.04.2021 року
Про списання багатоквартирних будинків з балансу Комунального
підприємства «Грозинське» Коростенської міської ради» та Комунального
підприємства «Михайлівське» Коростенської міської ради»

Проєкт рішення розроблено:

Відділом житлово-комунальних послуг та благоустрою управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Коростенської міської ради.

Виконавець:

Лойко Олександр Ярославович, головний спеціаліст відділу житлово-комунальних послуг та благоустрою управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Коростенської міської ради, 11500, м. Коростень, вул. Грушевського, 22, каб. 48, тел. 4-25-38, 9-63-68.

Доповідає на сесії:

Вигівський Володимир Васильович, перший заступник міського голови.

Доповідає на засіданнях постійних комісій:

Вигівський Володимир Васильович, перший заступник міського голови.

Запросити:

--

Розсилка:

- Управлінню житлово-комунального господарства виконавчого комітету Коростенської міської ради, 11500, м. Коростень, вул. Грушевського, 22, каб. 65, тел. 9-63-68;

- Комунальне підприємство «Грозинське», 11542, Житомирська обл., Коростенський р-н., с. Грозине, вул. Тимірязєва, 26;

- Комунальне підприємство «Михайлівське», 11523, Житомирська обл., Коростенський р-н., с. Михайлівка, вул. Вишняки, 40-А.

Погоджено із зауваженнями: