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

21.08.2015 № 7/9-10109 на № _____ від _____

Обласним, Київській міській державним адміністраціям

Щодо Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» № 417-VIII

01 липня 2015 року набрав чинності Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII).

У зв'язку з цим, вважаємо за необхідне звернути увагу на таке.

У статті 1 Закону № 417-VIII наведено терміни, які до його прийняття на рівні закону визначено не було.

Вказане, зокрема, стосується термінів: «багатоквартирний будинок»; «допоміжні приміщення багатоквартирного будинку»; «нежитлові приміщення»; «співвласник багатоквартирного будинку»; «спільне майно багатоквартирного будинку»; «управитель багатоквартирного будинку» та ін.

Наведення у Законі № 417-VIII згаданих термінів створило умови для удосконалення правовідносини за участю власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, оскільки з їх змісту вбачаються чіткі ознаки багатоквартирного будинку, його допоміжних та нежитлових приміщень; у них наводиться перелік спільного майна багатоквартирного будинку; з них однозначно слідує, що власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку є співвласником цього будинку тощо.

1607/8

Стаття 2 присвячена відносинам, що регулюються Законом № 417-VIII.

При цьому такі відносини не обмежуються виключно відносинами у сфері житлово-комунальних послуг, а стосуються й інших відносин за участю власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Також, згідно частини другої статті 2 Закону № 417-VIII його положення застосовуються до відносин з реалізації прав та виконанні обов'язків власників житлових та нежитлових приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 1 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» сфера його дії поширюється на гуртожитки, які є об'єктами права державної та комунальної власності, крім гуртожитків, що перебувають у господарському віданні чи в оперативному управлінні військових частин, закладів, установ та організацій Національної гвардії України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Збройних Сил України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань, Міністерства внутрішніх справ України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, системи цивільного захисту та державних навчальних закладів.

Стаття 4 Закону № 417-VIII визначає суб'єктів права власності у багатоквартирному будинку, до яких віднесено фізичних та юридичних осіб, територіальні громади, державу.

Отже, за Законом № 417-VIII суб'єктами права власності є в тому числі територіальні громади та держава, а відтак, у разі належності їм на праві власності квартир чи нежитлових приміщень, вони також є співвласниками багатоквартирного будинку (його спільного майна) та на рівні з іншими суб'єктами наділяються передбаченими Законом правами і обов'язками. При цьому звертаємо увагу, що держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади, у межах їхньої компетенції, встановленої законом; територіальні громади здійснюють цивільні права та обов'язки через органи місцевого самоврядування у межах їхньої компетенції, встановленої законом (статті 170, 172 Цивільного кодексу України).

Частиною третьою статті 4 Закону № 417-VIII передбачено, що якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласників квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюється в порядку, передбаченому для законодавством для реалізації права спільної власності.

У контексті наведених положень зауважуємо, що здійснення права спільної власності врегульоване Цивільним кодексом України, зокрема, його статтями 358 та 369.

Частиною першою статті 5 Закону № 417-VIII встановлено, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Суть спільної сумісної власності розкрито у статті 358 Цивільного кодексу України, згідно якої такою власністю є спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності.

Отже співвласники, будучи власниками спільного майна багатоквартирного будинку, не мають конкретно визначеної частки у праві власності на таке майно.

Частиною п'ятою статті 5 Закону № 417-VIII визначено, 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.

Пунктом 1.2 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 р. за № 927/11207, визначено перелік технічної документації постійного зберігання до якого включаються: технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок; проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо; акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію; паспорти котельного господарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котелень; паспорти ліфтового господарства; акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

З огляду на те, що наведений у Правилах перелік технічної документації є документацією постійного зберігання, тому саме цей перелік повинен передаватися на виконання частини п'ятої статті 5 Закону № 417-VIII.

При цьому Законом № 417-VIII не визначено способу такої передачі. У свою чергу, вважаємо, що передачу слід здійснювати у спосіб, який підтверджуватиме отримання однією особою від іншої відповідної документації, наприклад шляхом підписання акту приймання-передачі.

Крім того, частина п'ята статті 5 Закону № 417-VIII містить імперативну норму щодо обов'язку замовника будівництва або попереднього власника будинку передати один примірник технічної документації на будинок та не передбачає можливості його невиконання з причин, наприклад, не збереження (втрати) технічної документації тощо.

Стаття 6 Закону № 417-VIII наводить перелік прав співвласників багатоквартирного будинку.

Звертаємо увагу, що такий перелік не є вичерпним і, відповідно, співвласники можуть користуватися іншими правами.

Стаття 7 Закону № 417-VIII присвячена обов'язкам співвласників багатоквартирного будинку.

Нововведенням цієї статті є встановлення у її частині другій правила, відповідно до якого кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

Крім того, частина третя цієї ж статті передбачає у разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення набуття новим власником усіх обов'язків попереднього власника як співвласника.

Статтею 8 Закону № 417-VIII, яка регулює відповідальність співвласників багатоквартирного будинку, також введено нове правило, за яким співвласники несуть відповідальність, зокрема і за виконання договірних зобов'язань, пропорційно до частки співвласника.

Принагідно повідомляємо, що відповідно до статті 1 Закону № 417-VIII часткою співвласника є частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

У статті 9 Закону № 417-VIII наводяться форми управління багатоквартирним будинком.

До зазначених форм Закон № 417-VIII відносить:

- управління багатоквартирним будинком співвласниками;
- управління багатоквартирним будинком управителем;
- управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією співвласників багатоквартирним будинків).

При цьому, за загальним правилом встановленим статтею 9 Закону № 417-VIII, управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласникам, а у випадку прийняття ним відповідного рішення – управителем чи об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Поряд із зазначеним слід враховувати приписи частин четвертої та п'ятої статті 13 Закону № 417-VIII.

Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників врегульовано статтею 10 Закону № 417-VIII.

Вказана стаття, зокрема, передбачає порядок прийняття рішень співвласниками.

Водночас слід враховувати норму, яка міститься у частині першій цієї статті, відповідно до якої у випадку якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників проведення зборів співвласників та прийняття ними рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (Закон України від 29.11.2001 № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Також стаття 10 Закону № 417-VIII наводить перелік повноважень зборів співвласників, який однак не є вичерпним. Тому, збори співвласників можуть прийняти і інші рішення щодо управління багатоквартирним будинком.

За змістом частини сьомої статті 10 Закону № 417-VIII рішення співвласників оформляється протоколом, за формою затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

Зазначена норма є імперативною, тому відповідні рішення співвласників необхідно буде оформляти виключно за формою, затвердженою Мінрегіоном.

Слід зауважити, що станом на сьогодні розроблено проект наказу Мінрегіону «Про затвердження форми Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку». Ознайомитися із проектом зазначеного акта можна на офіційному веб-сайті Міністерства (http://www.minregion.gov.ua).

Також Закон № 417-VIII передбачає письмове опитування, суть та порядок проведення якого наведено у його частині восьмій статті 10.

Стосовно письмового опитування зауважусмо, що стаття Закону № 417-VIII передбачає його проведення, зокрема, шляхом власноручного заповнення співвласниками листків опитування. При цьому Закон № 417-VIII не передбачає затвердження якоїсь конкретної форми для листків опитування, проте чітко визначає, що у них необхідно зазначати.

Стаття 11 Закону № 417-VIII регулює управління багатоквартирним будинком управителем.

У свою чергу, в пункті 8 частини першої статті 1 Закону № 417-VIII наводиться визначення 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.

Управитель багатоквартирного будинку - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб (пункт 2 частини першої статті 1 Закону № 417-VIII).

Згідно частини першої статті 11 Закону № 417-VIII управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України (частина третя статті 11 Закону № 417-VIII).

Відповідно до абзацу другого частини шостої статті 11 Закону № 417-VIII до договорів, предметом яких не є управління багатоквартирним будинком, передбачене частиною шостою цієї статті, обмеження щодо строку договору не застосовується.

З огляду на наведені положення Закону № 417-VIII, слід розрізняти поняття «управління багатоквартирним будинком» та «послугу з управління багатоквартирним будинком». Зокрема, послугу з управління багатоквартирним будинком надає управитель, який за визначенням Закону № 417-VIII забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення

господарсько-побутових потреб. При цьому, за Законом № 417-VIII, для даної послуги характерним є те, що до її складу фактично входять послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, ціна на саму послугу з управління багатоквартирним будинком є вільною та не регулюється, а для її надання у багатоквартирному будинку повинен укладатися один договір.

Одночасно слід враховувати і те, що спеціальним законом, який регулює надання житлово-комунальних послуг є Закон України «Про житлово-комунальні послуги».

Цей Закон до житлово-комунальних послуг відносить: комунальні послуги; послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо); послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд.

При цьому, віднесені Законом України «Про житлово-комунальні послуги» послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є окремим (самостійним) видом житлово-комунальних послуг і, на відміну від наведеної у Законі № 417-VIII послуги з управління багатоквартирним будинком, ціна на них є регульованою, а договори щодо їх надання повинні укладатися з кожним споживачем за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529. Відповідно й передбачені Законом України «Про житлово-комунальні послуги» положення про послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків, не містять норм щодо включення до складу останніх послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Отже, на сьогодні у Законі України «Про житлово-комунальні послуги» відсутня така послуга, як управління багатоквартирним будинком (у значенні наведеному у Законі № 417-VIII).

Ураховуючи викладене, для належної реалізації статті 11 Закону № 417-VIII необхідно внести відповідні зміни до Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Повідомляємо, що станом сьогодні у Верховній Раді України перебуває розроблений Мінрегіоном та внесений Урядом проект Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (реєстраційний № 1581 від 22.12.2015), який є новою редакцією чинного Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та метою якого, серед іншого, є узгодження відповідних положень цього Закону із Законом № 417-VIII.

Разом з тим, повертаючись до суті «управління багатоквартирним будинком» (пункт 8 частини першої статті 1 Закону № 417-VIII) та «управління багатоквартирним будинком управителем» (стаття 11 Закону № 417-VIII), слід відмітити, що перше за своїм змістом є значно ширшим від останнього. Тому, співвласники можуть реалізовувати інші права передбачені законом щодо управління багатоквартирним будинком (визначення виконавців послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; виконавців послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків; встановлення порядку користування спільним майном тощо).

Прикінцевими та перехідними положеннями Закону № 417-VIII, серед іншого, внесено зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Змінами про які йдеться, зокрема: скасовано поняття членства в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (усі співвласники беруть участь в діяльності об'єднання); скасовано поняття кворуму на загальних зборах для прийняття рішень (скільки би співвласників не прийшло – загальні збори є правомочними і голосування проводиться); змінено механізм підрахунку голосів (голоси рахуються не від кворуму, а від загальної кількості голосів співвласників); змінено порядок розподілу голосів (за загальним правилом розподіл голосів здійснюється пропорційно площі, що належить співвласникам); введено письмове опитування.

Також прикінцевими та перехідними положеннями Закону № 417-VIII (частина третя статті 13) визначено, що статути об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджені до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

Згідно статті 7 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Тож, у зв'язку із змінами внесеними до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», потребує внесення відповідних змін Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і, відповідно, статути об'єднань, затверджені до набрання Законом № 417-VIII чинності.

При цьому Міністерством розроблено проект наказу Мінрегіону «Про внесення змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», який наразі перебуває на погодженні у заінтересованих органів та розміщено на офіційному веб-сайті (http://www.minregion.gov.ua).

Підсумовуючи викладене повідомляємо, що окрім згаданих вище проектів наказів Мінрегіону «Про затвердження форми Протоколу зборів співвласників» та «Про внесення змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», на виконання прикінцевих та перехідних положень Закону № 417-VIII, Міністерством розроблено проекти постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків» та «Про затвердження Порядку зберігання протоколів зборів співвласників багатоквартирного будинку та розміщення інформації про рішення прийняті такими зборами», які надіслано на погодження до заінтересованих органів і розміщено на офіційному веб-сайті (http://www.minregion.gov.ua).

Також, триває робота над проектами постанов Кабінету Міністрів України про затвердження порядку безоплатної 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, у власність або в постійне

користування співвласникам багатоквартирного будинку та про затвердження порядку проведення конкурсу щодо призначення управителя багатоквартирного будинку.

Що ж до типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, то, зважаючи на викладене вище, його прийняття передбачається після внесення відповідних змін до Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Заступник Міністра **Е.Б. Кругляк**

Кушнір С.І.
Мар'єнич К.М. 207-18-70