

0.

725



Проект
оприлюднено
«21» січня 2021р.
п. 6

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від «__» ____ 2021 року № 89 - МР
м. Суми

Про списання з балансового обліку
Департаменту інфраструктури міста
Сумської міської ради
багатоквартирних житлових будинків

З метою забезпечення повноцінної реалізації прав співвласників на самостійне управління житловими будинками, відповідно до пункту другого статті 382 Цивільного кодексу України, Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків», керуючись статтею 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,
Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Списання з балансового обліку Департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради багатоквартирних житлових будинків здійснити відповідно до процедури передбаченої Постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків».

2. Департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради (Журбі О.І.):

2.1. здійснити списання з балансу багатоквартирних будинків, у тому числі будівель і споруд, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирних будинків та розташовані на прибудинкових територіях, на підставі відповідного прийнятого наказу (далі – розпорядчий документ) до 20.05.2021;

2.2. провести списання з балансу в першу чергу тих будинків, в яких є технічна документація;

2.3. вважати закінченою процедуру списання відповідного будинку з балансу після затвердження балансоутримувачем акту про списання багатоквартирного будинку з балансу.

3. Дане рішення набирає чинності з дня його оприлюднення на офіційному веб-сайті Сумської міської ради.

4. Рішення Сумської міської ради від 28.09.2017 р. № 2616-МР «Про здійснення заходів зі списання з балансу департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради багатоквартирних будинків» вважати таким, що втратило чинність.

5. Контроль за виконання даного рішення залишаю за собою.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець:

Журба О.І.

Ініціатор розгляду питання: Сумський міський голова

Проект рішення підготовлено: Департаментом інфраструктури міста Сумської міської ради

Доповідач: Журба О.І.



Сумська міська рада
ДЕПАРТАМЕНТ ІНФРАСТРУКТУРИ МІСТА
вулиця Горького, 21, м. Суми, 40004, тел/факс 700-590,
e-mail: dim@smr.gov.ua

21.01.21 № 97/0501-07

Секретарю Сумської міської ради
Резніку О.М.

Обґрунтування
до проекту рішення Сумської міської ради «Про списання з балансового обліку
Департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради
багатоквартирних житлових будинків»

Основною метою підготовки проекту рішення є виконання норм Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII (далі – Закон), який спрямований на заохочення та популяризацію створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як найбільш ефективної форми управління такими будинками.

Відповідно до цього Закону співвласники зобов'язані забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку.

До спільного майна багатоквартирного будинку відносяться приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Статтею 2 та частиною першою статті 5 Закону, встановлено, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників, а також те, що спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

Таким чином, усі процитовані вище норми законодавства однозначно свідчать про те, що багатоквартирний житловий будинок як цілісний майновий комплекс є

співвласністю власників квартир та нежитлових приміщень у ньому, що виключає можливість його перебування у власності держави чи територіальної громади.

Окрім того, у 1992 році був прийнятий Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» і відповідно до абзацу 1 статті 1 цього закону *приватизація державного житлового фонду* – це відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Разом з тим, відповідно до частини 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками всіх 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 майна у будинку. Тому, право власності на допоміжні приміщення, технічне обладнання, елементи зовнішнього благоустрою житлового будинку виникає одночасно з правом власності на квартиру, незалежно від підстав його набуття, та не потребує будь-яких дій для його підтвердження (наприклад створення об'єднання співвласників, вступу до нього).

Конституційний Суд України двічі (у 2004 та 2011 роках) надавав офіційні тлумачення вищезазначеної статті.

Тобто, окремого документу, який би вказував на частку в майні спільної власності будинку не існує.

При реєстрації права власності на приватизовану квартиру реєстратор не має законних підстав для встановлення розміру частки в майні спільної сумісної власності, відповідно в документах, які підтверджують право власності на квартиру ці частки не зазначені, тим паче законом передбачено, що вони і не повинні визначатися.

Згідно з частиною 2 статті 382 Цивільного кодексу України усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Щодо стосується «балансоутримання»

• Згідно статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд — власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно.

• Згідно статті 19 цього Закону України «Про житлово-комунальні послуги» відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

• Згідно частини 2 статті 24 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» балансоутримувач зобов'язаний укладати договір з власником (співвласниками) на утримання на балансі відповідного майна.

• Згідно статті 358 та статті 369 Цивільного кодексу України розпорядження майном, що перебуває у спільній власності здійснюється за згодою всіх співвласників.

Таким чином, для легітимного балансоутримання багатоквартирного житлового будинку необхідно:

• а) колективна згода всіх власників квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку про передачу спільного майна «на баланс» юридичній особі;

• б) укладені договори про «балансоутримання».

Очевидно, що практично Департамент інфраструктури міста Сумської міської ради не є легітимним балансоутримувачем жодного з тих багатоквартирних житлових будинків, що перебувають у нього «на балансі».

Така ситуація в Україні склалася тому, що багатоквартирні будинки дійсно перебували у власності територіальних громад перед приватизацією і дійсно рішеннями місцевих органів самоврядування передавалися «на баланс» відповідним комунальним обслуговуючим організаціям чи Департаментам.

Так, згідно з Інструкцією Мінфіну з бухгалтерського обліку балансової вартості груп основних фондів від 24.07.1997 № 15, рух і наявність приватизованих квартир у багатоквартирному будинку, не переданих на баланс товариства квартирників, слід було відображати на спеціальному субрахунку 01/3 «Приватизований житловий фонд» (пункт 7 Інструкції). Аналогічна вимога була в пункті 2.3 Інструкції про порядок заповнення форм річного бухгалтерського звіту підприємства, затвердженої Наказом Мінфіну від 18 серпня 1995 року № 139: «У разі приватизації окремих квартир в об'єктах житлового фонду їх вартість з балансу не списується і до передачі на баланс товариству або об'єднанню індивідуальних власників квартир відображається на субрахунку 3 «Приватизований житловий фонд» рахунка 01 «Основні засоби».

На сьогодні обидва ці документи втратили чинність, тому законодавчих підстав продовжувати відображення приватизованого житла на балансі підприємства — його колишнього власника на сьогодні немає.

Також слід наголосити, що при прийнятті Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», статтю 11 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», яка передбачала утримання житлового комплексу на балансі, було виключено.

Натомість на виконання абзацу другого пункту 6 статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року № 301 був затверджений Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків.

Цей Порядок визначає механізм списання з балансу органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності.

Отже, потрібно подолати парадокс, що утворився у житловому господарстві: квартири приватизовані, допоміжні приміщення є спільною власністю мешканців, а будинок як цілісний комплекс знаходиться на балансі Департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради.

Крім того зазначаємо, що пунктом «а» підпункту дев'ять статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до повноважень міських рад в галузі бюджету, фінансів і цін належить участь в організації та фінансуванні капітальних ремонтів житлових будинків, капітальних ремонтів майна, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку, виключно в межах бюджетних програм, визначених за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Тобто списання з балансу багатоквартирних будинків жодним чином не перешкоджає здійснювати ремонт майна що перебуває у спільній власності, якщо це передбачено відповідною програмою міської ради.

Таким чином з метою забезпечення повноцінної реалізації прав співвласників на самостійне управління житловими будинками виникла необхідність прийняття рішення про списання з балансового обліку Департаменту інфраструктури міста Сумської міської усіх багатоквартирних будинків.

Директор Департаменту



О.І. Журба