



Сумська міська рада
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

майдан Незалежності, 2 м. Суми, 40000, тел. 70-05-60
rada@meria.sumy.ua

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
Відділ з організації діяльності ради
Сумської міської ради
Вхідний № 298/1
від " 08 " 11 20 21 р.

на №298-зап. від 27.10.2021
на №24/1 від 26.10.2021

Депутату
Сумської міської ради
VIII скликання
Дяденко Ірині

Шановна Ірино Олегівно!

На Ваш депутатський запит щодо розгляду звернення гр. Бойко Г.В. в частині створення комісії з обстеження стану квартири №15 житлового будинку по вулиці Г. Чибісова, 20 повідомляємо наступне.

Питання, підняте гр. Бойко Г.В., неодноразово розглянуто Департаментом, в межах повноважень, при надходженні подібних заяв з її боку до структурних підрозділів міської ради, прокуратури та інше.

Інформусмо, що у 2008 р., гр. Бойко Г.В. була надана фінансова допомога на проведення капітального ремонту свого будинку/квартири, хоча міські ради не зобов'язані здійснювати безоплатний ремонт у помешканнях осіб, які не мають права на пільгу.

При цьому зауважимо, що оскільки, експертизу про підтвердження незадовільного стану квартири проведено у 2018 р., гр. Бойко Г.В. рекомендовано вжити заходи у відновленні технічного стану будинку/квартири та ліквідації аварійної ситуації шляхом залучення власних коштів для кращого задоволення її потреб, як власника житла в цілому щодо умов проживання.

В іншому випадку, запропоновано пред'явити вимоги у житті заходів по усуненню небезпечних виробничих факторів, а саме, причин виникнення, які відображені в експертному висновку безпосередньо підприємствам, що здійснювали дані роботи або у судовому порядку згідно чинного законодавства.

Розглядаючи ситуацію по утепленню зовнішніх стін квартири з юридичного боку хочемо донести про правомірність проведення даних робіт окремими мешканцями без будь-якого погодження з сусідами будинку або іншими наслідками утеплення.

У ч. 1 ст. 382 ЦК України прописано: квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання в ньому.

Відповідно до ст. 152 ЖК України, не потрібно отримувати документи, що дають право на виконання робіт з переобладнання й перепланування жилого будинку та жилого приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування.

Спільне майно багатоквартирного будинку, яке належить на праві спільної сумісної власності всім власникам квартир багатопверхівки, включає, серед іншого, несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку (ч. 2 ст. 382 ЦК України, п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-VIII, далі — Закон № 417-VIII).

Тож можна дійти двох висновків.

По-перше, квартира — це лише те, що «усередині», відтак усе, що перебуває поза її дверима та вікнами, не є особистим майном власника квартири.

По-друге, несучі конструкції будинку, відтак і зовнішня стіна будинку як їх частина, є спільною сумісною власністю власників квартир і нежитлових приміщень багатопверхівки.

Таким чином, незважаючи на те що частина зовнішньої стіни будинку територіально «припадає» на певну квартиру, виявляється, що власник такої квартири не має права самовільно вчиняти щодо неї будь-які дії (у т.ч. утеплювати), оскільки, це майно — зовсім не його приватна власність, воно є спільною сумісною власністю всіх власників квартир у будинку без будь-яких винятків — незалежно від поверху та під'їзду, на яких розташовані належні їм квартири.

Враховуючи вказане, очевидним є порушення гр. Бойко Г.В. як «утеплювачем» права власності на спільне майно будинку, адже зовнішня стіна будівлі належить усім співвласникам, а не власнику квартири, до якої примикає ця частина стіни.

Тобто, зовнішня стіна будинку є спільним майном співвласників багатоквартирного будинку і в законодавстві чітко прописана процедура отримання «дозволу» співвласників на будь-які дії зі спільним майном, яку гр. Бойко Г.В. мала право оцінити з метою недопущення виникнення будь-яких претензій як з боку сусідів, їх масштабність й обґрунтованість, коли співвласники налаштовані категорично проти утеплення та навіть готові демонтувати його власними зусиллями, так із боку інших власників прилеглих будинків, які за певний час так і не мали змоги провести капітальний ремонт у власних оселях.

Одночасно повідомляємо, що при намірі встановити фактичну причину руйнації будинку/квартири, є необхідність у зверненні до експертів, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат, що дає право виконувати роботи (послуги) з технічного обстеження будівель і споруд, а в окремих випадках ті виконавці (кваліфікаційного рівня інженер), які отримали право виконувати роботи (послуги) з технічної інвентаризації.

Звіт про обстеження технічного стану будівлі — це офіційний документ, який може видаватися експертом або компанією, які мають право проводити подібні роботи.

Також, враховуючи те, що гр. Бойко Г.В. має заслуги (ветеран праці), пропонуємо їй звернутися до департаменту соціального захисту населення Сумської міської ради за адресою вулиця Харківська, 35 з відповідною заявою для можливого вирішення питання по суті (виділення коштів на ремонтні роботи у квартирі) оскільки, Постановою Кабінету Міністрів України № 565 від 20.05.2009 р. затверджено Порядок проведення безоплатного капітального ремонту власних житлових будинків і квартир осіб, що мають право на таку пільгу (далі — Порядок).

З повагою,

Заступник міського голови з питань
діяльності виконавчих органів ради

Микола ВОЙТЕНКО

Журба,
Кістель,
Васецько, 700-598
Шерстюк