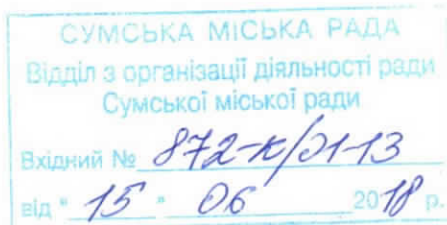




Сумська міська рада
ДЕПАРТАМЕНТ ІНФРАСТРУКТУРИ МІСТА
вулиця Горького, 21, м. Суми, 40030, тел/факс 700-590,
e-mail: uim@meria.sumy.ua

15.06.18 № 1774/05-01-0106 на № 64/2 від 25.05.2018

Бугайов С.І.
м. Суми,
вул. Засумська,
б. 16/5, кв. 119



✓ Голові постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, транспорту та зв'язку Гробовій В.П.

На виконання п.15 витягу з протоколу № 64 засідання постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, транспорту та зв'язку від 18 травня 2018 р. щодо недопущення реконструкції підвального приміщення житлового будинку по вулиці Засумській, 16/5 повідомляємо наступне.

Рішенням Сумської міської ради від 29.09.2004 № 937-МР «Про приватизацію нежитлових приміщень» здійснено процедуру приватизації нежитлового приміщення по вулиці Засумській, 16/5 площею 301,8 кв.м та укладено договір купівлі-продажу вищевказаного нежитлового приміщення від 09.06.2005 між Сумською міською радою та ФОП Чванкіним Р.В., який знято з контролю органу приватизації на підставі акту підсумкової перевірки від 03.02.2011.

Звертаємо увагу на те, що у договорі куплі-продажу значиться, що об'єкт по вулиці Засумській, 16/5 є нежитловим, тобто, це ізольоване приміщення, яке не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна, а одним з пунктів договору є **тільки безперешкодний допуск в приміщення працівників експлуатуючої організації для виконання профілактичних, ремонтних та інших робіт інженерних мереж.**

Інших дій для спільного вирішення будь-яких питань по утриманню житлового будинку підприємця та будинкового комітету, а також, мешканців договором не передбачено.

Додатково повідомляємо, що у зв'язку з введенням в дію Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», одним із актуальних питань в контексті даної теми є визначення правового статусу нежитлових приміщень, що знаходяться у багатоквартирному будинку.

Складність та неоднозначність даного питання пов'язана із тим, що чинним законодавством України передбачені дві різні правові категорії: *нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку та допоміжні приміщення багатоквартирного будинку*.

В ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» надається визначення вищевказаним правовим категоріям.

Так, *допоміжними приміщенням багатоквартирного будинку* є приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

Нежитловими приміщенням є ізольовані приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Тому, найбільші складнощі викликає правильне розмежування понять «допоміжні приміщення багатоквартирного будинку» та «нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку».

З цього приводу, для встановлення виду приміщення – допоміжне чи нежитлове – необхідним є встановлення технічних характеристик такого приміщення та його значення для експлуатації всього будинку.

В якості аргументів на користь того факту, що приміщення не є необхідним для експлуатації будинку, потрібно врахувати наступні докази, а саме про те, що у спірних підвальних приміщеннях відсутні вузли управління (засуви, вентиля, крани) систем опалення, водопостачання і каналізації цього будинку, а також вузли обліку електроенергії; висновки будівельно-технічного експертного дослідження щодо того, що спірні нежитлові приміщення підвалу технічно не відносяться до допоміжних приміщень, які призначені для забезпечення експлуатації і обслуговування житлового будинку; матеріали технічної інвентаризації, що підтверджують попереднє використання таких приміщень як нежитлових.

Тобто, законодавчо підтвердити власність інженерних мереж у будинку по вулиці Засумській, 16/5 можливо тільки у судовому порядку.

В свою чергу, департаментом надано припис гр. Чванкіну Р.В. для надання доступу співвласникам будинку та працівникам ТОВ «КК «Коменерго-Суми» до підвального приміщення з метою забезпечення своєчасного обслуговування інженерних мереж та наголошено про відповідальність за порушення умов договору куплі-продажу даного об'єкту.

Начальник управління



Т.В. Власенко