



## МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент житлової політики та благоустрою

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; 207-18-08,

e-mail: ShevchenkoYuV@minregion.gov.ua

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**Усатюк Поліна**

[foi+request-77639-](mailto:foi+request-77639-)

[bf5e97bf@dostup.pravda.com.ua](mailto:bf5e97bf@dostup.pravda.com.ua)

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваш запит на отримання публічної інформації від 03.11.2020 з окремих питань здійснення права власності у багатоквартирному будинку і в межах компетенції повідомляє.

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) визначає правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Законом № 417-VIII не введено будь-яких обмежень щодо поширення його дії залежно від способу будівництва, джерел будівництва, балансової належності багатоквартирного будинку тощо.

Статтею 4 Закону № 417-VIII встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

Спільне майно багатоквартирного будинку - 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 (стаття 1 Закону).

Зазначаємо, що з прийняттям Закону № 417-VIII внесено зміни і до статті 382 Цивільного кодексу України, якою встановлено:

«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

МІНРЕГІОН

№8/9.3.2/7769-20 від 16.11.2020

1767512



Підписано ЕЦП

СТАРЦЕВА СВІТЛАНА МИХАЙЛІВНА  
16.11.2020 09:51



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.»

Згідно зі статтею 9 Закону № 417-VIII управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому статтею 10 Закону № 417-VIII.

Так статтею 10 Закону № 417-VIII встановлено, що до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком.

Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем, обраним відповідно до цього Закону.

Повідомлення про дату та місце проведення зборів співвласників має бути вручено не пізніше ніж за 10 днів до дати проведення зборів у письмовій формі кожному співвласникові під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також має бути розміщено у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду багатоквартирного будинку.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті (*визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем; обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням; прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги)*), які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників, а рішення з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті, вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 50 відсотків загальної кількості всіх співвласників.

Якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною шостою цієї статті кількості голосів «за» або «проти»,

МІНРЕГІОН

№8/9.3.2/7769-20 від 16.11.2020

1767512



Підписано ЕЦП

СТАРЦЕВА СВІТЛАНА МИХАЙЛІВНА

16.11.2020 09:51

проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів співвласників. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.

За результатами підрахунку результатів письмового опитування співвласників особи, які проводили письмове опитування, вносять його результати до протоколу зборів та підводять загальні підсумки голосування щодо всіх питань. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування.

Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.

Зазначаємо, що у Законі № 417-VIII відсутні положення, якими б встановлювалося, що збори є правомочні, якщо на них присутні певна кількість власників. Тож, незалежно від кількості присутніх загальні збори вважаються такими, що відбулися, а рішення - прийнятим, якщо за нього набрано необхідну кількість голосів.

Також повідомляємо, права і обов'язки співвласників визначено у статтях 6, 7 Закону № 417-VIII.

Згідно зі статтею 55 Конституції України права і свободи людини і громадянина захищаються судом.

Власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню (стаття 386 Цивільного кодексу України).

Відповідно до статті 124 Конституції України правосуддя в Україні здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються.

Також повідомляємо, що відповідно до статті 380 Цивільного кодексу України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Основні вимоги до проектування нових і реконструкції, капітального ремонту та технічного переоснащення житлових будинків встановлено державними будівельними нормами ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення».

Відповідно до Державних будівельних норм (ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення») багатоквартирний житловий будинок - житловий будинок, до складу якого входить більше ніж одна квартира. Багатоквартирний житловий будинок може бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів.

Специфіка житлових будівель визначається за їх типом, відповідно до конструктивного рішення, і є такими, що відповідають державним стандартам, нормам, правилам.

ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» передбачено, зокрема, такі терміни та визначення понять:

будівля – різновид споруди, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або



підземні приміщення, призначені для життєдіяльності людей та виробництва продукції;

будинки – різновид будівлі, яка призначена, як правило, для проживання та обслуговування людей;

відокремлена частина будинку, будівлі, споруди – автономна конструктивна система, відокремлена деформаційно-температурним, антисейсмічним (за потреби) швом, протипожежною стіною, має автономне інженерне забезпечення та закінчений цикл виробничого процесу.

Відповідно до статті 183 Цивільного кодексу України (далі - Кодекс) подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення.

Один житловий будинок (житловий комплекс) має одну поштову адресу, яка ідентифікує об'єкт нерухомого майна відносно його місцерозташування.

Згідно з визначенням, наведеним у Законі № 417-VIII багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Предметом регулювання Закону № 417-VIII є відносини, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир та нежитлових приміщень як співвласників багатоквартирного будинку.

Згідно із статтею 5 Закону № 417-VIII спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

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.

Зазначаємо, що Закон № 417-VIII є спеціальним у частині здійснення права власності у багатоквартирному будинку та регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Цей Закон № 417-VIII не передбачає можливості виділу частини багатоквартирного будинку, розподілу спільного майна і не дає права співвласникам здійснювати «роздільне» управління будинком, наприклад за окремими секціями, під'їздами та/або кількома управителями тощо.

Принагідно повідомляємо, що листи Міністерства не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та не є офіційним тлумаченням положень законів, а мають виключно інформаційно-довідковий характер і не можуть бути використані у будь-яких спірних правовідносинах з іншими особами, як докази у розумінні адміністративного, господарського, цивільного та кримінального судочинства.

**Т.в.о. директора Департаменту**

**Світлана СТАРЦЕВА**

Мальована Н.В., 207-1-831

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством

МІНРЕГІОН

№8/9.3.2/7769-20 від 16.11.2020

1767512



Підписано ЕЦП

СТАРЦЕВА СВІТЛАНА МИХАЙЛІВНА

16.11.2020 09:51