

Пропозиції
Міністерство розвитку громад та територій України

до проєкту Закону України
«Про внесення змін до Закону України «Про житлово-комунальні послуги»
щодо окремих питань врегулювання витрат на управління
багатоквартирним будинком»

(назва законопроекту)

н. д. Волинець М. Я.

(ініціатор(и) законопроекту)

реєстр. номер **6427** від **«14» грудня 2021 р.**

перше

(вказати до якого читання надаються пропозиції)

не підтримується

1. _____

(чітка позиція ОБВ до законопроекту)

Проєктом Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» щодо окремих питань врегулювання витрат на управління багатоквартирним будинком» (далі – законопроект № 6427) передбачається статтю 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» доповнити новим абзацом такого змісту: «У вартість послуг з управління багатоквартирним будинком для власників житлових приміщень першого поверху і нежитлових приміщень у житловому будинку, що не мають окремих виходів безпосередньо на сходові клітки, не включаються витрати з утримання та технічне обслуговування ліфтів, проведення їх поточного ремонту, а також витрати з обслуговування систем диспетчеризації (підтримання в робочому стані систем у ліфті, на вході до ліфта та на робочому місці диспетчера)» з метою звільнення власників квартир першого поверху та нежитлових приміщень у житловому будинку, що не мають окремих виходів безпосередньо на сходові клітки, від оплати послуг з утримання та технічного обслуговування ліфтів, проведення їх поточного ремонту, а також витрат з обслуговування систем диспетчеризації ліфтів.

Відповідно до Законів України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189), «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком встановлюється за домовленістю сторін договору (співвласники та управитель багатоквартирного будинку) або визначається на рівні ціни запропонованій у конкурсній пропозиції (у разі призначення управителя багатоквартирним будинком органом місцевого самоврядування).

Таким чином, формування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком не підпадає під державне регулювання.

Вплив на бюджет законопроект № 6427 не передбачає.

Згідно із статтею 368 Цивільного кодексу України (надалі – Кодекс), спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю.

Згідно зі статтею 369 Кодексу співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним *спільно*, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, *якщо інше не встановлено Законом*.

Згідно з частиною другою статті 382 Кодексу 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.

Згідно із визначенням, наведеним у Законі № 2189, послуга з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору.

Управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) – 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.

Звертаємо увагу, що згідно із Законом № 417 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.

Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Співвласники зобов'язані, зокрема забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку; додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм (стаття 7 Закону № 417).

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.

Частка співвласника – частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком (стаття 11 Закону № 417).

Таким чином, оплачуючи послугу з управління багатоквартирним будинком, співвласники багатоквартирного будинку (споживачі послуг) беруть участь в утриманні спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до своєї частки співвласника.

Водночас, частиною дванадцятотою статті 10 Закону № 417 передбачено, що за рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку, тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Такі рішення стосовно спільного майна приймаються зборами зазначеної групи співвласників у порядку, передбаченому частинами четвертою – шостою, восьмою – одинадцятотою цієї статті.

Згідно із статтею 10 Закону № 417 до виключної компетенції загальних зборів співвласників належить прийняття рішення щодо розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

Тож питання щодо розподілу витрат на послугу управління багатоквартирним будинком для власників житлових приміщень першого поверху і нежитлових приміщень у житловому будинку, що не мають окремих виходів безпосередньо на сходові клітки, має вирішуватися на загальних зборах співвласників.

Впровадження змін, передбачених законопроектом № 6427, нівелюють принципи та механізми управління спільною власністю, зокрема у

багатоквартирному будинку, визначеними Цивільним кодексом України та Законом № 417.

2.

(обґрунтування позиція ОБВ)

Заступник Міністра

Наталія ХОЦЯНІВСЬКА