

**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

ЛИСТ

від 08.02.2016 р. № 8/9-356-16

Щодо передачі будинку в управління ОСББ

З прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон) і Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) положення щодо «передачі/прийняття з балансу/на баланс» ОСББ виключено.

Статтею 5 Закону встановлено, що замовник будівництва або попередній власник будинку зобов'язаний передати один примірник технічної документації на будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, співвласникам в особі їх об'єднання або особі, уповноваженій співвласниками у передбаченому цим Законом порядку. У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не створено та уповноважену особу не визначено, примірник технічної документації на будинок передається управителю, якщо його вибрано відповідно до закону.

Статтею 6 Закону про ОСББ передбачено, що колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.

При цьому частиною шостою Прикінцевих та перехідних положень Закону Кабінету Міністрів України доручено розробити порядок списання з балансу міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади, державними підприємствами та органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності. Повідомляємо, що проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків» наразі поданий на розгляд до Кабінету Міністрів України.

Так постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є чинною у частині, що не суперечить Закону та Закону про ОСББ (у редакції від 01.07.2015). Зокрема, Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затверджений згаданою постановою Уряду, нині не може використовуватися.

Спеціальної процедури передачі примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок ні Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ні Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не передбачено.

При цьому, на виконання Закону України «Про житлово-комунальні послуги» свого часу наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13 були затверджені Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (зареєстровано в міністерстві

юстиції України 27 квітня 2009 р. за № 377/16393). Ці Правила є чинними і діють у частині, що не суперечить Закону.

Порядок прийняття об'єкта в управління визначений пунктами 2.1 – 2.3 зазначених Правил.

Зокрема передбачено, що для приймання-передачі об'єкта в управління утворюється відповідна комісія у складі представників попереднього балансоутримувача чи особи, що здійснювала управління будинком, власників, співвласників та особи, що буде здійснювати управління будинком.

Комісія визначає технічний стан об'єкта відповідно до вимог законодавства та складає акт приймання-передачі об'єкта в управління.

Кожній із сторін, що бере участь у прийманні-передачі об'єкта, надається примірник акта приймання передачі, підписаний членами комісії та затверджений керівництвом кожної сторони – юридичної особи.

При передачі об'єкта в управління попередній балансоутримувач чи особа, що здійснювала управління будинком, надає замовнику, а замовник передає особі, що буде здійснювати управління будинком, оригінали або належним чином звірені копії документів (у разі зберігання оригіналів документів у місцевих архівах).

Пунктом 2.3 цих Правил встановлено, що у разі відсутності документів, передбачених цим пунктом, відмітка про це робиться у акті приймання-передачі об'єкта. Відсутні документи виготовляються чи відновлюються за рахунок попереднього балансоутримувача чи особи, що здійснювала управління будинком, протягом одного місяця з моменту складання акту приймання-передачі об'єкта та передаються ним особі, що буде здійснювати управління будинком, з оформленням додатка до акта приймання-передачі.

Отже, після прийняття співвласниками на зборах, проведених відповідно до Закону, рішення про форму управління будинком між колишнім балансоутримувачем та співвласникам в особі їх об'єднання або особою, уповноваженої співвласниками, має бути здійснено приймання-передачу об'єкта в управління (а не «з балансу/на баланс») з підписанням відповідного акта та передачею документації на будинок.

З повагою
Заступник директора Департаменту

В.В. Токаренко