

**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
ДЕПАРТАМЕНТ СИСТЕМ ЖИТТЄЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ
ЛИСТ**

від 11.07.2016 р. N 8/9-2260-16

Щодо балансоутримання

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло <...> щодо передачі закінченого будівництвом об'єкта (житлового будинку) для обслуговування до експлуатуючої організації і повідомляє.

Статтею 39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" визначено, що зареєстрована декларація про готовність об'єкта або сертифікат (залежно від категорії складності об'єкта) є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів - води, газу, тепла, електроенергії, включення таких даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

Підключення закінченого будівництвом об'єкта, прийнятого в експлуатацію, до інженерних мереж здійснюється протягом десяти днів з дня відповідного звернення замовника до осіб, які є власниками відповідних елементів інженерної інфраструктури або здійснюють їх експлуатацію.

Замовник зобов'язаний передати закінчений будівництвом та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації протягом ста двадцяти календарних днів з дня його прийняття в експлуатацію.

Окремих вимог до процедури такої передачі законом не встановлено.

При цьому зазначаємо, що за сталою практикою передача здійснюється шляхом укладення договору про передачу об'єкта в обслуговування (управління) та/або підписання акта про приймання/передачу об'єкта в обслуговування (управління) між замовником будівництва / забудовником та визначеною ним експлуатуючою організацією або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (у разі якщо протягом вказаного періоду таке об'єднання було створене).

Таким чином, на експлуатуючу організацію покладаються обов'язки "балансоутримувача", зокрема щодо утримання на балансі відповідного майна, а також ведення бухгалтерської, статистичної та іншої передбаченої законодавством звітності, здійснення розрахунків коштів, необхідних для належного утримання та своєчасного проведення поточного ремонту.

При цьому зазначаємо, що з 01.07.2015 р. набрав чинності Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" від 14.05.2015 р. N 417-VIII (далі - Закон N 417), Прикінцевими та перехідними положеннями якого внесено зміни до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", якими, серед іншого, виключено статтю 11 "Утримання житлового комплексу на балансі".

Частиною п'ятою статті 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 обрано відповідно до закону.

Такий перелік визначений пунктом 1.2 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 р. N 76 <...>, яким встановлено, що до складу технічної документації постійного зберігання включаються:

- технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок;
- проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо;
- акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію;
- паспорти котельного господарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котелень;
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

Частиною шостою Прикінцевих та перехідних положень цього 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 такий Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків затверджено постановою КМУ від 20.04.2016 р. N 301.

Отже, замовник має здійснити не "передачу будинку з балансу на баланс", а передати примірник технічної документації та списати будинок зі свого балансу.

Зазначаємо, що згідно з положеннями Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" "баланс" є елементом фінансової звітності підприємства.

При цьому цим Законом встановлений принцип автономності, згідно з яким "кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства".

Законом встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників (статті 4 і 5).

Тож обслуговуюча організація, якій житловий будинок передається забудовником, обліковує будинок (спільне майно багатоквартирного будинку) на позабалансовому рахунку як майно, передане в управління.

Щодо проведення ремонтних робіт несучих, огорожувальних та несуче-огорожувальних конструкцій будинку, механічного, електричного, сантехнічного та іншого обладнання, що вийшли з ладу у результаті неналежного будівництва, зазначаємо таке.

Згідно зі статтею 884 Цивільного кодексу України підрядник гарантує досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного строку, якщо інше не встановлено договором будівельного підряду. Гарантійний строк становить десять років від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом.

Підрядник відповідає за дефекти, виявлені у межах гарантійного строку, якщо він не доведе, що вони сталися внаслідок: природного зносу об'єкта або його частин; неправильної його експлуатації або неправильності інструкцій щодо його експлуатації, розроблених самим замовником або залученими ним іншими особами; неналежного ремонту об'єкта, який здійснено самим замовником або залученими ним третіми особами.

Гарантійний строк продовжується на час, протягом якого об'єкт не міг експлуатуватися внаслідок недоліків, за які відповідає підрядник.

У разі виявлення протягом гарантійного строку недоліків замовник повинен заявити про них підрядникові в розумний строк після їх виявлення.

Договором будівельного підряду може бути встановлено право замовника сплатити передбачену договором частину ціни робіт, визначеної у кошторисі, після закінчення гарантійного строку.

Директор Департаменту

Д. Корчак