

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 (zareestrovano v ministerstvi

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, уповноваженій 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