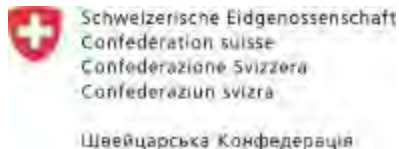


# ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ



Проект «Енергоефективність  
у житловому секторі України»

В партнерстві з:



04 листопада 2016  
Львів

Footer

# КОМУ НАЛЕЖИТЬ БАГАТОКВАРТИРНИЙ БУДИНОК ?

До 1992 р.



Державна власність

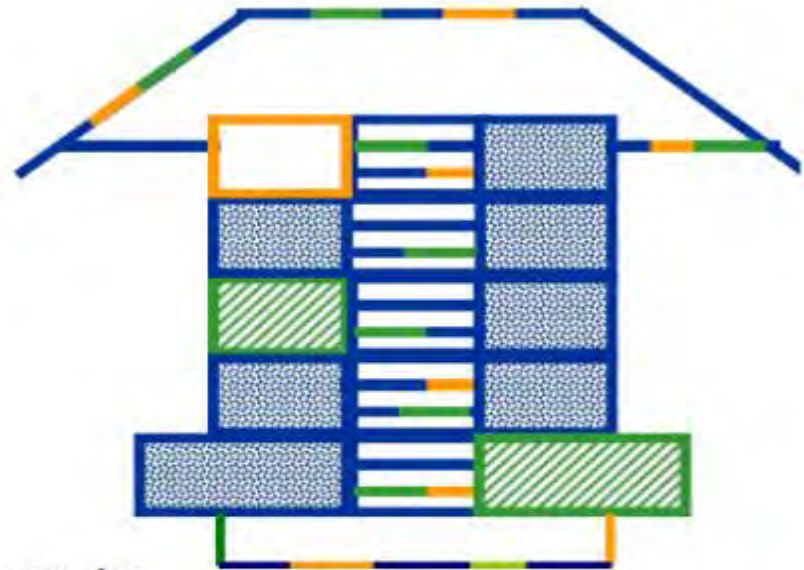


Комунальна власність

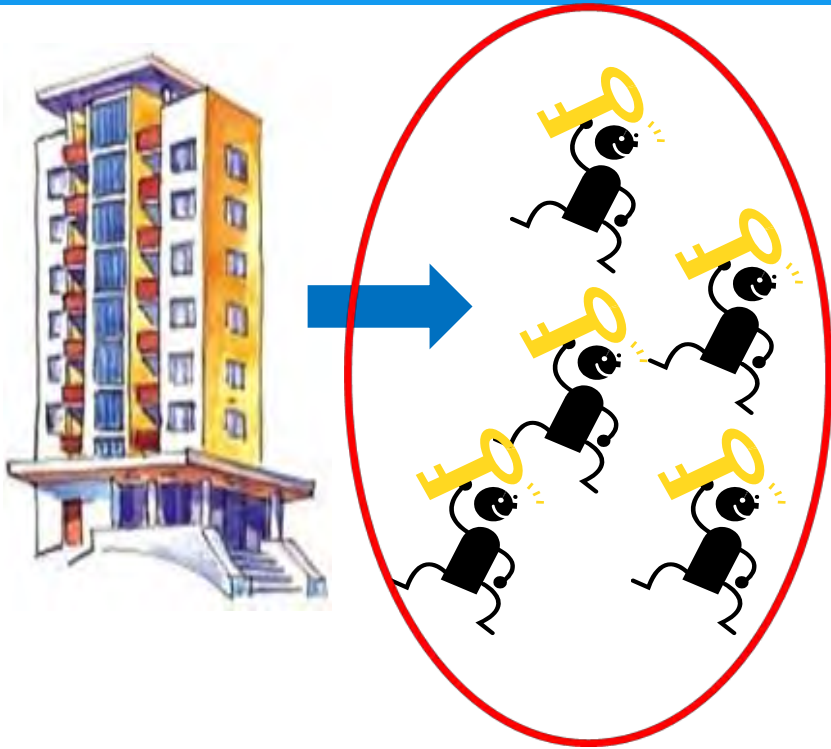


Приватна власність

станом на 2010 р.



# ХТО ТАКИЙ СПІВВЛАСНИК?



власник квартири/нежитлового приміщення = співвласник багатоквартирного будинку

## Власники :

- фізичні особи
- юридичні особи
- територіальні громади
- держава

власність = права та обов'язки

# ХТО ВІДПОВІДАЄ ЗА БУДИНОК?



Конституція України:

**Власність зобов'язує.**

Цивільний кодекс України:

**На власника покладається тягар утримання майна.**

**Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить!**

## СПІЛЬНЕ МАЙНО БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

- Дах
- Технічні приміщення (під дахом, у підвалі, «колясочні», комори, для консерва тощо)
- Ліфт (усі механізми)
- Сміттєпровід
- Сходи та сходові майданчики
- Зовнішня стіна та несучі стіни
- Нежитлові приміщення
- Магістральні комунікації (труби по стояках газ, вода, опалення, каналізація; насоси, котли, електропроводка тощо)
- Підвал і фундамент
- Прибудинкова територія (клумби, дитячі майданчики, місця для паркування тощо).



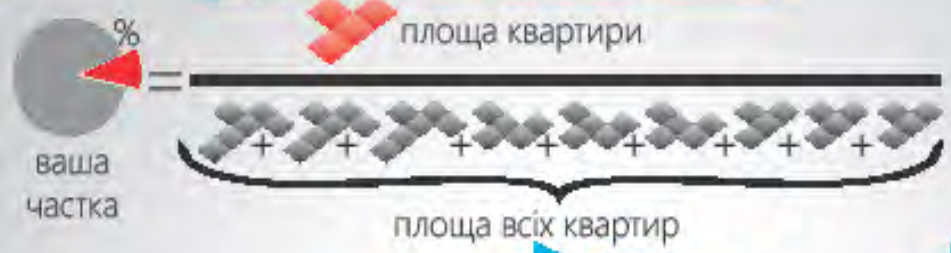




# ВЛАСНИК КВАРТИРИ = СПІВВЛАСНИК БУДИНКУ

**ДЛЯ  
БАГАТОКВАРТИРНИХ  
БУДИНКІВ**

ЯК ВИРАХУВАТИ ЧАСТКУ СПІВВЛАСНИКА?



У КВАРТИРИ НОВИЙ ВЛАСНИК?



У разі зміни власника квартири (продаж, дарування, спадкування тощо) новий власник набуває усіх ПРАВ, ОБОВ'ЯЗКІВ ТА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ попереднього власника квартири ЯК СПІВВЛАСНИКА будинку.



НА ЩО ВПЛИВАЄ ЧАСТКА СПІВВЛАСНИКА?

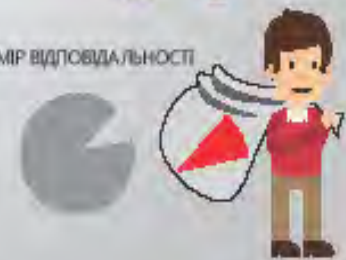
НА ВАГУ ГОЛОСУ у ПРИЙНЯТТІ РІШЕНЬ



НА РОЗМІР ВИТРАТ НА УТРИМАННЯ БУДИНКУ



НА РОЗМІР ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ



# УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ



ДЛЯ  
БАГАТОКВАРТИРНИХ  
БУДИНКІВ

Закон надає співвласникам можливість вільного вибору форми управління власним будинком.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА  
УТРИМАННЯ БУДИНКУ

ВИ - СПІВВЛАСНИК БУДИНКУ

АЛЬТЕРНАТИВИ

Управляти своїм майном



Не робити нічого

РІШЕННЯ

Усі рішення приймають на зборах співвласників



про вибір форми управління необхідно повідомити місцеву владу.

Якщо цього не зробити:

ДІ

Самостійно управляти разом з іншими співвласниками



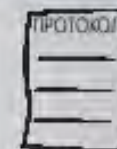
Створити ОСББ



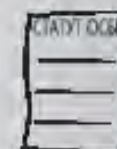
Обрати управителя



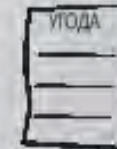
Самі співвласники



Голова та правління ОСББ



Управитель, обраний на зборах



1  
р/к

МІСЦЕВА  
ВЛАДА



Після року бездіяльності місцева влада призначає вам управителя самостійно





# ВЗАЄМОВІДНОСИНИ СПІВВЛАСНИКІВ З ВЛАДОЮ

Короткий опис проблематики в контексті загальних положень про право власності у багатоквартирному будинку:

1

Історичний аспект (кожен будинок знаходився у когось на балансі (ОМС, КП або ОСББ, створеного до 01.07.2015 року)

2

Спільне майно багатоквартирного будинку (приміщення загального користування, інженерні системи, несучі конструкції, допоміжні приміщення та споруди, земельна ділянка і т.д). відносяться до спільної сумісної власності співвласників такого будинку (ст. 382 ЦК України)

3

Підтвердження права власності на спільне майно будинку не потребує здійснення додаткових дій, а також створення ОСББ (Рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 № 4-рп/2004)

**Право спільної сумісної власності на спільне майно багатоквартирного будинку виникає одночасно з правом приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку та не потребує оформлення окремого правоустановлюючого документу.**



# ВЗАЄМОВІДНОСИНИ СПІВВЛАСНИКІВ З ВЛАДОЮ

## Закон № 417 докорінно змінив підхід до ОСББ

1 Відбулась відмова від поняття «баланс»

2 З ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» виключена норма (ст. 11) про передачу будинку на баланс ОСББ або іншій юридичній особі. У зв'язку із цим відсутні правові підстави для застосування постанови КМУ № 1521 от 11.10.2002 г., яка регулювала процес прийому-передачі будинків з балансу на баланс.

3 Для виконання ОСББ функцій по управлінню будинком - отримання його собі на баланс не є необхідним

4 Прийнятий Порядок списання будинків з балансу (Постанова КМУ № 301 від 20.04.2016), основні положення якого передбачають:

- Ініціювання процедури списання є правом, але не обов'язком, співвласників;
- процедура списання повинна бути розпочата не пізніше 10 днів з дати звернення співвласників та завершена не пізніше 2 місяців з дати прийняття органом місцевого самоврядування рішення про проведення списання

# ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

---

**Андрій Бурій**

Правовий консультант

Львів +380506717621 Andriy.buryy@gmail.com

<http://www.facebook.com/SustainableHousingFinance>  
<http://www.ifc.org/ifcext/eca.nsf/Content/UkraineProjectREE>