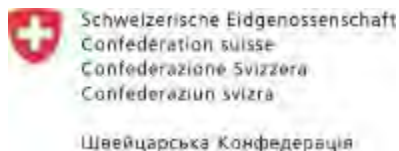


ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ



Проект «Енергоефективність
у житловому секторі України»

В партнерстві з:



04 листопада 2016
Львів

Footer

КОМУ НАЛЕЖИТЬ БАГАТОКВАРТИРНИЙ БУДИНОК ?

До 1992 р.



Державна власність

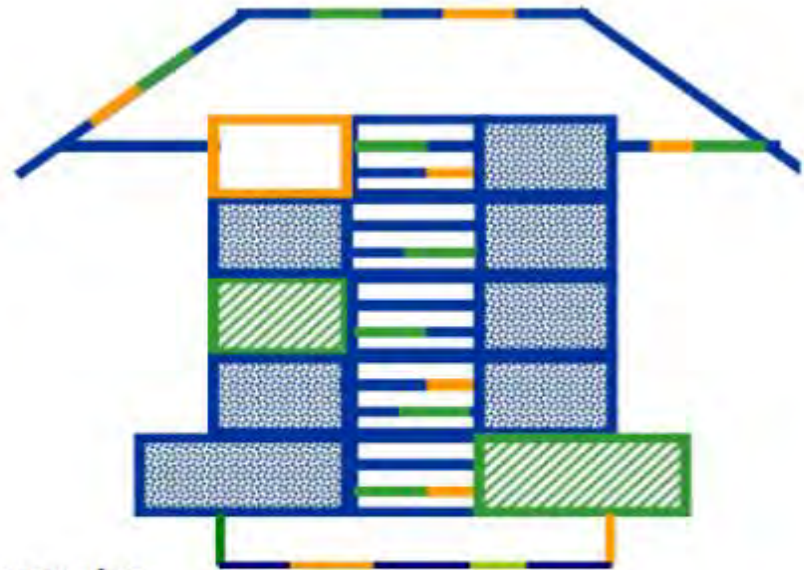


Комунальна власність

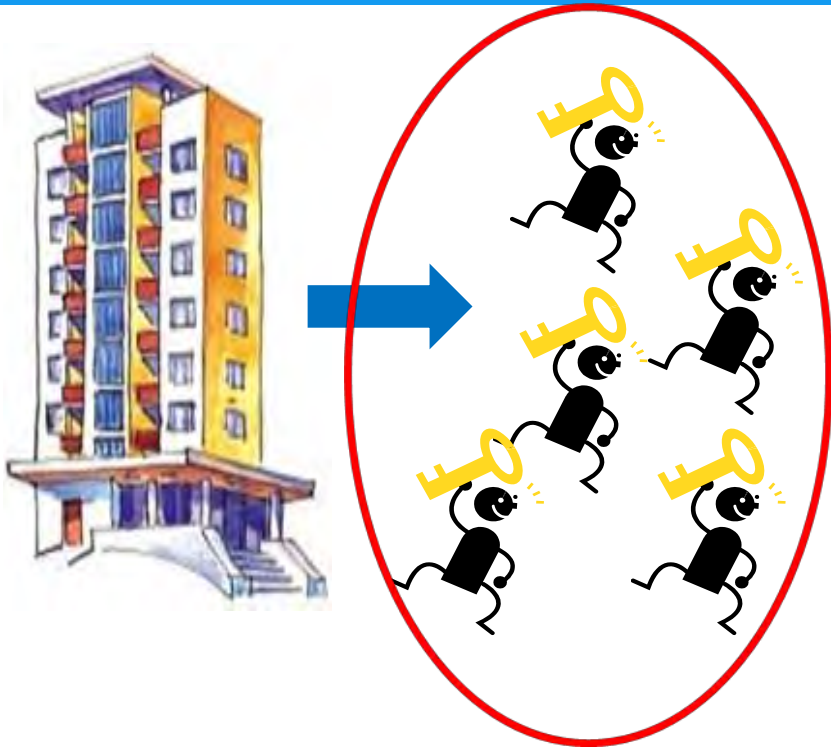


Приватна власність

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).

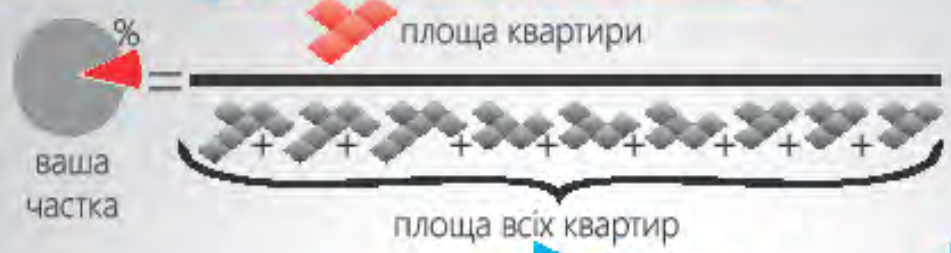




ВЛАСНИК КВАРТИРИ = СПІВВЛАСНИК БУДИНКУ

**ДЛЯ
БАГАТОКВАРТИРНИХ
БУДИНКІВ**

ЯК ВИРАХУВАТИ ЧАСТКУ СПІВВЛАСНИКА?



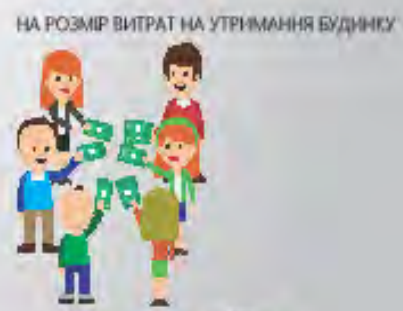
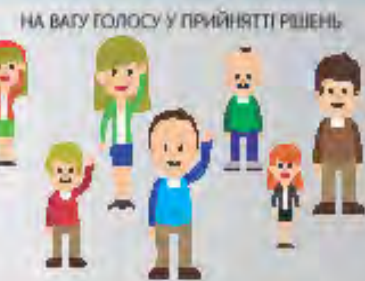
У КВАРТИРИ НОВИЙ ВЛАСНИК?



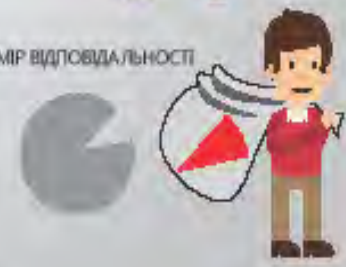
У разі зміни власника квартири (продаж, дарування, спадкування тощо) новий власник набуває усіх ПРАВ, ОБОВ'ЯЗКІВ ТА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ попереднього власника квартири ЯК СПІВВЛАСНИКА будинку.



НА ЩО ВПЛИВАЄ ЧАСТКА СПІВВЛАСНИКА?



НА РОЗМІР ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ



ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ



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



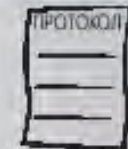
Створити ОСББ



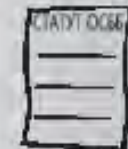
Обрати управителя



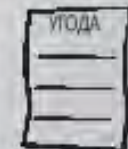
Самі співвласники



Голова та правління ОСББ



Управитель, обраний на зборах



1 рік

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>