

**ОБУХІВСЬКА МІСЬКА РАДА**

**КИЇСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

від вересня 2025 року м. Обухів №

|  |
| --- |
| **Про початок процедури списання**  **багатоквартирних будинків** |

Керуючись статтею 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до пункту другого статті 382 Цивільного кодексу України, Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків», з метою забезпечення повноцінної реалізації прав співвласників на самостійне управління житловими багатоквартирними будинками

# **ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ОБУХІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**

**В И Р І Ш И В:**

1. Розпочати процедуру списання з балансу виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області багатоквартирних будинків у яких розташовані приміщення  приватної  та  інших форм власності за переліком, наведеним у додатку 1.

2. Утворити комісію зі списання багатоквартирних будинків з балансу виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області (далі-комісія) та затвердити її склад, згідно з додатком 2.

3. Комісії у двомісячний термін з дня прийняття цього рішення:

* 1. При проведенні процедури списання багатоквартирних будинків взяти за основу та керуватися постановою Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків».

3.2. Провести комісійний огляд будинків перед списанням з метою фіксації технічного стану.

3.3. За результатами роботи комісії скласти акти про списання багатоквартирних будинків за встановленою чинним законодавством формою та подати на затвердження Обухівської міської ради Київської області.

3.4. У разі виявлення у багатоквартирному будинку, який підлягає списанню, що окремі квартири та/або нежитлові приміщення не перебувають у приватній власності та право державної чи комунальної власності на них не зареєстроване, такі квартири та/або нежитлові приміщення приймаються на баланс балансоутримувача, а право власності на них реєструється в установленому законом порядку.

4. Установити, щоу разі персональних змін у складі комісії або відсутності осіб, які входять до її складу, у зв'язку з відпусткою, хворобою чи з інших причин, особи, які виконують їх обов'язки, входять до складу комісії за посадами. У разі необхідності за рішенням голови комісії до роботи можуть залучатися інші фахівці.

5. Довести до відома співвласників багатоквартирних будинків інформацію про прийняття відповідного розпорядчого документа шляхом

розміщення на офіційному вебсайті Обухівської міської ради Київської області та в кожному конкретному будинку (на прибудинковій території), зокрема на інформаційних стендах у під’їздах будинків та біля них, відповідного оголошення.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів Обухівської міської ради Володимира ЦЕЛЬОРУ.

**Секретар Обухівської міської ради Лариса ІЛЬЄНКО**

Людмила Шевченко

Додаток 1

до рішення виконавчого комітету

Обухівської міської ради Київської області

від . .2025 № \_\_\_\_\_\_

**П Е Р Е Л І К**

**багатоквартирних будинків, щодо яких розпочато процедуру списання з балансу виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Адреса багатоквартирного житлового будинку** | **Інвентарний номер** |
| 1 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 22 | 101320055 |
| 2 | місто Обухів, вулиця Каштанова,24 | 101320056 |
| 3 | місто Обухів, вулиця Каштанова,26 | 101320057 |
| 4 | місто Обухів, вулиця Каштанова,28 | 101320003 |
| 5 | місто Обухів, вулиця Каштанова,30 | 101320058 |
| 6 | місто Обухів, вулиця Каштанова,32 | 101320059 |
| 7 | місто Обухів, вулиця Каштанова,34 | 101320086 |
| 8 | місто Обухів, вулиця Каштанова,36 | 101320060 |
| 9 | місто Обухів, вулиця Каштанова,38 | 101320061 |
| 10 | місто Обухів, вулиця Каштанова,40 | 101320062 |
| 11 | місто Обухів, вулиця Каштанова,2 | 101320029 |
| 12 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 2а | 101320030 |
| 13 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 4/1 | 101320027 |
| 14 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 4/2 | 101320028 |
| 15 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 7а | 101320035 |
| 16 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 7б | 101320007 |
| 17 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 7в | 101320036 |
| 18 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 9 | 101320033 |
| 19 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 11 | 101320050 |
| 20 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 13 | 101320043 |
| 21 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 14 | 101320008 |
| 22 | місто Обухів, вулиця Каштанова, 16 | 101320002 |
| 23 | місто Обухів, вулиця Миру, 1 | 101320053 |
| 24 | місто Обухів, вулиця Миру, 2 | 101320038 |
| 25 | місто Обухів, вулиця Миру, 11 | 101320049 |
| 26 | місто Обухів, вулиця Миру, 13 | 101320042 |
| 27 | місто Обухів, вулиця Миру,16 | 101320040 |
| 28 | місто Обухів, вулиця Миру, 17а, | 101320054 |
| 29 | місто Обухів, вулиця Київська,111 | 101320048 |
| 30 | місто Обухів, вулиця Київська, 146 | 101320010 |
| 31 | місто Обухів, вулиця Київська, 148 | 101320001 |
| 32 | місто Обухів, вулиця Київська, 150 | 101320011 |
| 33 | місто Обухів, вулиця Київська, 156 | 101320013 |
| 34 | місто Обухів, вулиця Київська, 101 | 101320107 |
| 35 | місто Обухів, вулиця Київська, 103 | 101320108 |
| 36 | місто Обухів, вулиця Київська, 31 | 101320067 |

**Керуюча справами виконавчого**

**комітету Обухівської міської ради**

**Київської області Людмила БАКАЙЧУК**

Додаток 2

до рішення виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області

від . .2025 №\_\_\_\_\_\_

**Склад комісії**

**зі списання багатоквартирних будинків**

**з балансу виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області**

|  |  |
| --- | --- |
| Володимир ЦЕЛЬОРА | голова комісії, заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів Обухівської міської ради |
| Сергій ПІДЛІСНИЙ | начальник юридичного відділу виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області |
| Олена БОБКОВА | начальник відділу фінансово– господарського забезпечення виконавчого комітету Обухівської міської ради |
| Наталія ЛІСОВА | головний спеціаліст **відділу економічного аналізу, планування, управління майном та приватизації** управління економіки виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області |
| Олег ГЛУЩЕНКО | головний спеціаліст відділу житлово-комунального господарства та транспорту управління капітального будівництва та експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області |
| Любов ВОРОБЕЦЬ | генеральний директор ТОВ «Міський житловий центр» (за згодою) |
|  | уповноважена (уповноважені) особа (особи) від співвласників будинку\* |

**\*** уповноважена (уповноважені) особа (особи) від співвласників будинку може (можуть) бути залучена (залучені) до складу комісії протягом усього часу роботи комісії, але не пізніше ніж протягом дня підписання акта про списання багатоквартирного будинку з балансу.

**Керуюча справами виконавчого комітету**

**Обухівської міської ради Київської області Людмила БАКАЙЧУК**

**Пояснювальна записка**

**до рішення виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області**

**«Про початок процедури списання багатоквартирних будинків»**

Правовий режим спільного майна багатоквартирного будинку визначений частиною 2 статті 382 Цивільного кодексу України, що чітко унормовує: усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Крім цього, вказане положення відображене і у частині 1 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», якою починаючи з першої редакції 1992 року визначалося, що власники квартир багатоквартирних будинків [та житлових приміщень у гуртожитку] є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов’язані брати участь у загальних витратах, пов’язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Згідно з пунктом 6 частини 1 статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до спільного майна багатоквартирного будинку належать: приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія. Тільки до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком.

Положення Закону України «Про житлово-комунальні послуги»   від 09.11.2017№2189-VIII не містить поняття «балансоутримувача».

При прийнятті [Закону України](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/417-19) «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» було виключено ст.11 [Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14)», яка передбачала утримання житлового комплексу на балансі. Натомість на виконання [абзацу другого](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/paran372#n372) пункту 6 статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 №301 був затверджений [Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/301-2016-%D0%BF#n8). Цей Порядок визначає механізм списання з балансу органами місцевого самоврядування багатоквартирних будинків, у яких розташовані приміщення приватної та інших форм власності.

Таким чином, усі процитовані вище норми законодавства однозначно свідчать про те, що багатоквартирний житловий будинок як цілісний майновий комплекс є співвласністю власників квартир та нежитлових приміщень у ньому, що в свою чергу виключає можливість їх перебування у власності держави, територіальної громади, ОСББ іне можуть бути «балансоутримувачем», якщо вони не є одноосібними власниками всього будинку, закріпивши за собою право власності на всі житлові й нежитлові приміщення будинку.

За попередньою інформацією в більшості будинків від 90 до 100 відсотків житла знаходяться в приватній власності.

Мешканці будинків зазначених в п.1 рішення на підставі рішення загальних зборів щодо визначення управителя та затвердження умов договору з управителем і складених Протоколів зборів співвласників багатоквартирних будинків уклали договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, між управителем ТОВ «Міський житловий центр» (ЄДРПОУ 37360998). Співвласниками цих багатоквартирних будинків міста Обухова Київської області повноцінно реалізували права співвласників на самостійне управління житловими будинками.

        Станом на сьогоднішній день, списання з балансу багатоквартирних будинків жодним чином не перешкоджає управителю здійснювати надання послуг з управління житловими будинками, а також не перешкоджає співвласникам змінити управителя чи створити ОСББ.

Виходячи з вищезазначеного, керуючись статтею 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до пункту другого статті 382 Цивільного кодексу України, Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 № 301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків» пропонується прийняти рішення виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області «Про початок процедури списання багатоквартирних будинків».

**Начальник відділу житлово-комунального господарства**

**та транспорту управління капітального будівництва та**

**експлуатаційних послуг виконавчого комітету Обухівської**

**міської ради Київської області Людмила ШЕВЧЕНКО**