

# **Роз'яснення щодо експлуатації та належності підвальних приміщень у багатоквартирних житлових будинках**

22.01.2016

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» допоміжні приміщення — це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку, зокрема, підвали та інші технічні приміщення.

Неподільне майно — неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку.

Нежиле приміщення — приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Термін «допоміжні приміщення» визначено і в Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207 (далі — Правила), допоміжні приміщення житлового будинку — приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку.

Статус житлових та нежитлових приміщень у житловому будинку визначено проектною документацією на житловий будинок та у технічному паспорті на об'єкт нерухомого майна (житловий багатоквартирний будинок).

Відповідно до частини 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного фонду» власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень у будинку, 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. Допоміжні приміщення (підвали тощо) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Згідно з частиною 2 статті 382 та статті 387, 391 Цивільного кодексу України власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку. Власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним. Власник майна має право вимагати

усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном, відповідно

Спори, що виникають при приватизації, зокрема, житлових приміщень, нежитлових, (будинків) вирішуються судом.

Відповідно до перших частин пунктів 3.1.13, 3.1.14 розділу 3 Правил використання допоміжних приміщень для розміщення майстерень та інших завдань не допускається. Розміщення у допоміжних приміщеннях побутових речей, обладнання, інвентарю та інших предметів не допускається.

До цього ж, органи місцевого самоврядування відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон) наділені значними повноваженнями у різних галузях, зокрема, у сфері управління комунальною власністю, в галузі житлово-комунального господарства, у галузі будівництва, тощо.

Реалізуючи зазначені повноваження органи місцевого самоврядування наділені правом приймати відповідні управлінські рішення. Рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень (частина перша статті 59 Закону). Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених Законом.

<http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/zkhk/zhitlova-politika/listi-rozyasnennya-z-aktualnih-pitan/nadannya-roz-yasnennya-shhodo-ekspluatatsiyi-ta-nalezhnosti-pidvalnih-primishhen-u-bagatokvartirnih-zhitlovih-budinkah/>