ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення виконавчого комітету міської ради

«Про надання дозволу на списання з балансу комунального підприємства «ЖЕК-13» Чернігівської міської ради житлових будинків та житлових приміщень»

За старим законодавством квартири надавались громадянам безоплатно на праві постійного користування, але їх власником залишалась держава. Для експлуатації державного і громадського житлового фонду створювались житлово-експлуатаційні організації, які потім здійснювали функції утримання на балансі переданого йому власником майна (житлових будинків) та управляли їм, приймали рішення щодо використання коштів на виконання капітального та поточного ремонтів.

Але після надання наймачам права приватизації житла ситуація змінилась. Одночасно із приватизацією своїх квартир люди стали співвласниками будинку як цілісного майнового комплексу. На даний час в більшості будинків від 80 до 100 відсотків житла знаходяться в приватній власності.

Були внесені відповідні зміни до Цивільного кодексу України, прийнято Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та новий Закон України «Про житлово-комунальні послуги».

Після прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» багатоквартирний будинок (спільне майно багатоквартирного будинку) визнано спільною сумісною власністю співвласників будинку. Тільки до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком.

Згідно з положеннями Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» «баланс» є елементом фінансової звітності підприємства. При цьому цим Законом встановлено принцип автономності, згідно з яким кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, у зв’язку з чим особисте майно та зобов’язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства.

У новому Законі України «Про житлово-комунальні послуги», який набув чинності 10 червня 2018 року поняття «балансоутримувач» відсутнє, до житлової послуги належать лише послуга з управління багатоквартирним будинком.

Відповідно Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» багатоквартирний будинок – це житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири.

Зазначені у проекті рішення одноквартирні та двоквартирні будинки (зазначені нижче) не являються багатоквартирними у розумінні Закону і підстави для надання їм послуги з управління багатоквартирним будинком відсутні.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Кількість поверхів** | **Кількість будинків** | **Кількість квартир** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | 1 | 9 | 15 |
| Всього: | 9 | 15 |

Також на балансі підприємства перебувають житлові приміщення, які взагалі не обслуговуються підприємством з причин наявності іншого управителя даних житлових будинків.

Враховуючи вище викладене, пропонуємо застосувати аналогію закону (стаття 8 Цивільного кодексу України) в нашому випадку постанову Кабінету Міністрів України від 20 квітня 2016 року № 301 «Про затвердження [Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/301-2016-%D0%BF#n8)» для списання з балансу житлових будинків (зазначені нижче), в межах повноважень підприємства, що забезпечить реалізацію права співвласників багатоквартирного будинку та сприятимуть використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Кількість поверхів** | **Кількість будинків** | **Кількість квартир** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | 1 | 46 | 219 |
| 2 | 2 | 46 | 564 |
| 3 | 3 | 11 | 247 |
| 4 | 4 | 5 | 192 |
| 5 | 5 | 81 | 5753 |
| 6 | 8 | 1 | 88 |
| 7 | 9 | 51 | 5292 |
| 8 | 10 | 18 | 1660 |
| 9 | 13 | 1 | 77 |
| 10 | 3-5 | 1 | 79 |
| 11 | - | - | 25 |
| Всього: | 261 | 14 196 |

З огляду на те, що є не приватизовані квартири у будинку та необхідність ведення обліку майна комунальної власності, скасування поняття балансоутримувач, ведення обліку даних квартир залишається за підприємством. У зв’язку із тим, що дані квартири не належать підприємству та відносяться до державного житлового фонду, ведення обліку буде здійснюватися на позабалансовому рахунку підприємства у відповідності до вимог наказу МФУ №291 від 30.11.1999 року. Правових підстав та коштів на проведення оцінки неприватизованих квартир у підприємства відсутні, як альтернатива можливе знаходження балансової вартості квартир при здійснення розрахунку виходячи із балансової вартості будинку і загальної його площі.

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 **виключає можливість його перебування у власності держави чи територіальної громади**.

Метою прийняття рішення є приведення діяльності підприємства відповідно до діючого законодавства у сфері надання житлово-комунальних послуг.

Начальник комунального підприємства

«ЖЕК-13» Чернігівської міської ради О. РОГОВА