

Маляр С.А.,
здобувач ступеня магістра,
Лойко В.В., д.е.н., доц.,
Київський університет імені Бориса Грінченка
м. Київ, Україна

ОБГРУНТУВАННЯ СТРАТЕГІЇ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КИЄВА

За часів існування Союзу Радянських Соціалістичних Республік (СРСР), інституту приватної власності, як такого, не було. Люди звикли, що житловий багатоквартирний будинок і все, що в ньому знаходиться, у більшості випадків, належить державі і тільки держава має дбати про збереженість цього майна. Не дивлячись на те, що ще в 2003 році в ЦК України законодавець чітко передбачив, що багатоквартирний житловий будинок перебуває у спільній сумісній власності співвласників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, і досі деякі громадяни вважають, що їм належить квартира, а комунікації, підвали, горища, сходові клітини тощо – державі, місту чи ЖЕКу. Такий прояв низького рівня правової культури людей є досить негативний, оскільки власники квартир не відчують своєї відповідальності за цілісний майновий комплекс, в якому проживає. Така свідомість людей прямо суперечить частині 4 статті 319 Цивільного кодексу України, в якій зазначено, що власність зобов'язує [1]. В 1996 році Верховною Радою України прийнято основний закон держави – Конституцію України. В статті 42 Конституції України, законодавець визначив, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. В зазначені статті відображено норму, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним [2].

В 2002 році, прийнявши Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», законодавець надав співвласникам

багатоквартирного будинку механізм самостійно управляти своїм спільним майном через створення об'єднання співвласників. За цим законом, співвласникам багатоквартирного будинку надається можливість створити об'єднання, взяти будинок або цілісний майновий комплекс на баланс і не лише обслуговувати його, а й розпоряджатися спільною сумісною власністю [3]. Процедура прийняття рішень щодо розпорядження спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку була удосконалена з прийняттям у 2015 році Закону країни «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку». На виконання закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 1521 від 11 жовтня 2002 року, якою передбачив зокрема Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс (Далі – Порядок).

Зазначеною постановою передбачено певний порядок отримання об'єднанням співвласників на свій баланс будинку чи цілісного майнового комплексу, який утворений будинком та прибудинковою територією. Для передачі будинку з балансу на баланс створюється комісія, яка складається з представників балансоутримувача та ОСББ, що має намір прийняти майновий комплекс або його частину на свій баланс. Комісію очолює представник приймаючої сторони. Зазначена комісія в підсумку своєї роботи складає акт прийняття-передачі, який є підставою передачі майна на баланс об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку. Пунктом 5 Порядку визначено, що передача житлового комплексу або його частини з балансу на баланс проводиться разом з планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та відповідною технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо) у двомісячний термін після надходження відповідного звернення від об'єднання. У разі втрати плану земельної ділянки, технічний паспорт будинку або технічна документація

виготовляються чи відновлюються за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс або його частина, протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання [4]. Не дивлячись на те, що питання передачі майнового комплексу або його частини з балансу на баланс врегульовано низкою законів та підзаконних нормативно-правових актів, отримати в місті Києві на баланс цілісний майновий комплекс – житловий будинок, земельну ділянку та будівлі, що знаходяться на цій земельній ділянці і потрібні для обслуговування будинку, ОСББ не може. Це зумовлено низкою прогалин в законодавстві.

Для реального забезпечення права ОСББ міста Києва отримати цілісний майновий комплекс (будинок, земельну ділянку та споруди, що на ній розташовані) на баланс необхідно вжити низку заходів: Київській міській раді прийняти рішення, яким зобов'язати комунальні підприємства при надходженні від об'єднання співвласників багатоквартирного будинку звернення про готовність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку взяти цілісний майновий комплекс чи його частину на баланс невідкладно вживати заходів щодо його передачі об'єднанню, передбачивши особливості реалізації цього права в місті Києві та закласти до бюджету міста кошти на виготовлення необхідних документів.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print>
2. Конституція України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80/print>
3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Постанова Кабінету Міністрів України № 1521 від 11 жовтня 2002 року Про реалізацію Закону України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002-%D0%BF>