



Сумська міська рада
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

майдан Незалежності, 2 м.Суми, 40000, тел. 70-05-60
rada@meria.sumy.ua

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА	
№	
Відділ з організації діяльності ради	
Сумської міської ради	
Вхідний №	<u>1186/1</u>
від "02 "	<u>10</u> 2019 р.

на №1186- зап. від 20.09.2019
на №46 від 17.09.2019

**Депутату Сумської міської
ради
VII скликання
Гончарову В.М.**

**м. Суми,
пр. Шевченка, 11, кв. 17**

Шановний Василю Миколайовичу!

На Ваш депутатський запит щодо розгляду звернення мешканців житлового будинку по пр. Шевченка, 11 з питання проведення ремонтних робіт (цоколь, входи до під'їздів, водостічні труби, покрівля та інше) повідомляємо наступне.

Рано чи пізно жителі втомлюються від жахливого стану будинку і починають шукати того, хто повинен займатися цими проблемами або хто відповідальний за ремонт. Відповідальність за стан території, що знаходиться за дверима квартири, перекладається на плечі кого завгодно, тільки не на самих мешканців будинку.

Мешканці будинків поки що продовжують вважати, що їх власністю є лише квартири, а сам будинок – це вже власність міста чи ЖЕКу.

Але, звична для багатьох мешканців наглядова функція держави та її можливість безмежного втручання у приватну власність, сьогодні неактуальна. Маючи в більшості випадків приватний житловий фонд, держава не має права втручатися в діяльність власника, враховуючи те, що в Україні відбулася одна із головних реформ – реформа житлово-комунального господарства, мета якої, як на рівні держави, так і на рівні області, забезпечити її реалізацію, і відповідно, сформувати відповідального власника.

Тобто, люди мають зрозуміти, що у багатоквартирному будинку їх власність – це не тільки квартира, а й ліфт, горище, підваль... увесь будинок, за який його мешканці всі разом і кожен окремо мають відповідати.

Інакше кажучи, відповідальність за нинішній стан житлового фонду, що перебуває в такому стані несуть тільки власники квартир.

У даному випадку, при неодноразовому обстеженні будівлі встановлено, що будь-яке виконання ремонтних робіт поточного характеру, при якому усуваються незначні пошкодження, не вирішить ситуації без проведення комплексного капітального ремонту.

Тому, для подолання проблеми неналежного стану житлового фонду забудови 50-80-их рр. минулого сторіччя, яку можна віднести до застарілої, матеріально-технічна база якої вкрай зношена, а стан житлових будинків без проведення капітальних ремонтів погіршується, у місті прийняті спеціальні місцеві програми, що діють на умовах співфінансування.

Рішенням Сумської міської ради від 05.10.2016 р. №1162-МР, затверджено Положення про дольову участь співвласників у поточному, капітальному ремонтах (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Суми (далі – Положення), відповідно до якого, виділення коштів з міського бюджету на проведення капітального ремонту житлового фонду буде проводитись на умовах співфінансування, а саме: до 60% від загальної вартості робіт – це кошти міського бюджету, не менше 40% – власні та залучені кошти співвласників багатоквартирного будинку.

При цьому, введено в дію Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який у п. 2 частини першої статті 7 прямо покладає на співвласників обов’язок забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проводити поточний і капітальний ремонт спільногомайна багатоквартирного будинку.

Керуючись вищевказаним, з метою запобігання негативного впливу на стан будівлі, його руйнації та виникнення аварійних ситуацій, пропонуємо мешканцям житлового будинку провести роботи, викладені у зверненні спільними зусиллями, а саме, шляхом залучення власних коштів або на умовах співфінансування, скориставшись Положенням, що не тільки підвищить фінансові можливості з ремонту житла, але й стимулюватиме господарче ставлення громадян до спільногомайна, його збереження і покращення комфорту проживання.

Хочемо донести до співвласників будинку, що тільки Вони в особі їх мешканців є господарями свого майна та відповідальні за його збереження, належний технічний стан та безпечне використання.

Тільки Вони (співвласники) приймають рішення щодо володіння, користування та розпорядження спільним майном, а у разі нездовільної роботи обслуговуючої організації у будинку, мають законне право її змінити з метою отримання належних послуг за сплачені ними кошти.

Також зауважимо, що враховуючи те, що протягом останніх років, коштів з міського бюджету на проведення капітального ремонту у житловому будинку по пр. Шевченко, 11 не передбачалося, на даний час, було виконано капітальний ремонт покрівлі з перемуруванням димових та вентиляційний труб.

Надаємо роз’яснення з приводу проведення ремонтних робіт на першому поверсі: у зв’язку з введенням в дію Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», одним із актуальних питань в контексті даної теми є визначення правового статусу нежитлових приміщень, що знаходяться у багатоквартирному будинку.

Складність та неоднозначність даного питання пов’язана із тим, що чинним законодавством України передбачені дві різні правові категорії: **нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку та допоміжні приміщення багатоквартирного будинку**.

В ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» надається визначення вищевказаним правовим категоріям.

Так, **допоміжним приміщенням** багатоквартирного будинку є приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

Нежитловими приміщеннями є ізольовані приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Роглядаючи безпосередньо ситуацію з приміщеннями житлового будинку по пр. Шевченка, 11 інформуємо, що відділом обліку комунального майна департаменту забезпечення ресурсних платежів, приміщення загальною площею 231,2 кв.м. передані в оперативне управління комунальній установі «Сумський міський територіальний центр соціального обслуговування (надання соціальних послуг) «Берегиня» (далі – комунальна установа) частину приміщення на першому поверсі в другому під'їзді, в якому розташоване відділення денного перебування «Злагода» (далі - відділення).

Інакше кажучи, приміщення КУ «Берегиня», відповідно до договору про передачу майна відносяться до **нежитлових** та є об'єктом комунальної власності територіальної громади міста на праві оперативного управління від 07.08.08. № УМКВо-008 (органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду).

За інформацією департаменту соціального захисту населення, КУ «Берегиня», впродовж терміну оперативного управління проводилися ремонтні роботи, що згідно з експертним висновком інституту СФ «НДпроектреконструкція» від 13.07.2006 № 114 не можуть привести до змін конструктивної схеми, зниження експлуатаційної якості, міцності та стійкості всього будинку в цілому.

Щодо зовнішнього вигляду цокольної частини будинку слід зауважити, що в комунальній установі відсутні працівники, які мають повноваження щодо оцінки пошкоджень будинку. До того ж, комунальною установою укладено договір з обслуговуючою організацією щодо надання послуг з утримання будинку, яка має зобов'язання по проведенню обстежень та ремонту будівлі.

Беручи до уваги той факт, що відвідувачами відділення є особи з інвалідністю, які пересуваються на кріслах колісних, вхідні двері розширені відповідно до вимог Державних будівельних норм України.

Питання окремого входу до відділення неодноразово порушувалося перед Сумською міською радою, розглядалося на засіданнях комісії з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, розвитку підприємництва, торгівлі та послуг, регуляторної політики Сумської міської ради. Але, на сьогодні, через брак коштів, роботи щодо улаштування окремого входу із урахуванням вимог Державних будівельних норм України (улаштування пандусу) не проведені.

Більше того, згода мешканців житлового будинку в якому розташовуються нежитлові приміщення комунальної власності, на проведення реконструкції, технічного переоснащення та капітального ремонту даних приміщень чинним законодавством не передбачається.

Стосовно столу та лавок, які ще у 2006 році встановлені для забезпечення заходів із соціальної адаптації та реабілітації молоді з інвалідністю, що відвідують відділення, слід зазначити наступне.

Перебування на свіжому повітрі є невід'ємною частиною щоденного адаптаційного процесу молоді з інвалідністю, а беручи до уваги маломобільність відвідувачів відділення, дані конструкції є просто необхідні. Тому, визначення вказаного етапу адаптації як причина, що не заслуговує на увагу, є прямим порушенням Закону України «Про основи соціальної захищеності осіб з

інвалідністю в Україні» та дискримінацією осіб за ознакою інвалідності. Слід зазначити, що мешканці будинку 11 також користуються вказаними лавками, відпочиваючи на свіжому повітрі.

Крім того, за даною адресою розміщено користувачі **нежитлових приміщень приватної власності**, а саме, ТОВ «Зздравница.ЮА.» площею 41,5 кв.м, ФОП Торгачова Н.О. площею 137,7 кв.м, ФОП Зімак К.Є. площею 42,9 кв.м, ФОП Рибалко Л.М. площею 24,1 кв.м, ФОП Карпець Л.М. площею 86,8 кв.м.

Звертаємо увагу на те, що вказані нежитлові приміщення не відносяться до допоміжних приміщень даного житлового будинку та є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

В свою чергу, оскільки, нежитлові приміщення не є окремою будівлею, а є частиною багатоповерхового будинку, то їх власники є співвласниками місця загального користування в багатоповерховому будинку та прибудинкової території поряд з іншими власниками квартир та приміщень, тому як і всі мешканці, зобов'язані нести витрати на утримання місця загального користування та прибудинкової території.

Згідно ст. 322 Цивільного кодексу України, власники нежитлових приміщень зобов'язані нести тягар утримання свого майна, а саме, нести витрати з утримання майна в належному стані.

Тобто, власники вбудованих нежитлових приміщень масового відвідування, які розміщені на першому поверсі багатоповерхового будинку повинні дотримуватися доброзичливих стосунків з мешканцями без обмеження їхніх інтересів та житлових прав та шляхом мирних переговорів вирішувати питання забезпечення належного утримання та ремонту спільногомайна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та створення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Таким чином, усі прописані вище норми законодавства свідчать, що багатоквартирний житловий будинок є співвласністю власників житлових та нежитлових приміщень цього будинку, що виключає можливість його **перебування у власності держави чи територіальної громади**.

Власники квартир і нежилих приміщень у багатоквартирному будинку (фізичні або юридичні особи, територіальні громади чи держава) є співвласниками решти приміщень і будинкового обладнання.

Саме цей постулат і допомагає зрозуміти, хто ж усе-таки є власником багатоквартирного будинку, — усі власники квартир і нежитлових приміщень спільно виконують цю роль.

Але, у разі порушень прав співвласників будинку, питання необхідно вирішувати у судовому порядку, згідно чинного законодавства.

З повагою,

**Заступник міського голови з питань
діяльності виконавчих органів ради**

Павленко,
Власенко, 700-598


O. I. Журба