



ЛОЗІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО – КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА ТА БУДІВНИЦТВА**

Україна, 64602, Харківська обл., Лозівський р-н, місто Лозова, вул. Козацька, будинок 5,  
e-mail:uzhkgb@gmail.com тел. 2-20-15, 2-32-98

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**Аналітична довідка**

**до проєкту рішення Лозівської міської ради «Про надання згоди  
Управлінню житлово-комунального господарства та будівництва міської  
ради на списання з балансу 2 багатоквартирних будинків, розташованих у  
с-щі Орілька Лозівського району Харківської області та які постраждали  
внаслідок пожеж»**

На балансі Управління житлово-комунального господарства та будівництва міської ради (далі – Управління) перебувають багатоквартирні будинки, розташовані за адресами: Харківська область, Лозівський район, с-ще Орілька, вул. Шовковична, буд. №7 та №10, які постраждали внаслідок пожеж 20.01.2024 року та 26.12.2024 року – відповідно.

Зазначені будинки є 8-ми квартирними. В будинку №7: приватизовано – 5 квартир, неprivатизовано – 3 квартири. В будинку № 10: приватизовано – 7 квартир, неprivатизовано – 1 квартира.

Згідно зі звітами будівельного експерта 1 категорії Внукова В.П. про технічний стан будівельних конструкцій і рекомендацій щодо їх подальшої експлуатації, обидва будинки знаходяться в аварійному стані, більші частини обох будинків зруйновані, існуючі частини мають небезпеку раптового руйнування. Відновлення експлуатаційних властивостей будинків - недоцільно.

Разом з цим, зазначаємо, що відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» №417-VII (далі – Закон №417), визначаються правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією права власності у багатоквартирному будинку щодо його утримання та управління.

Статтями 4, 5 Закону №417 встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, а спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Тобто, з моменту приватизації хоча б однієї квартири у багатоквартирному будинку поняття «одноосібний власник будинку» (комунальна, державна власність) є некоректним, а правовстановлюючий документ, яким визначено щ

власником будинку є, наприклад, територіальна громада міста в особі відповідного органу, є таким, що суперечить чинному законодавству.

Порядок списання з балансу багатоквартирних будинків затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 20.04.2016 №301.

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».

Відповідно до зазначеного, багатоквартирний будинок (спільне майно багатоквартирного будинку) не є об'єктом права власності, а відтак списується з балансу підприємства.

Згідно з вимогами пункту 10 Постанови КМУ від 20.04.2016 №301 «Про затвердження Порядку списання з балансу багатоквартирних будинків», у разі коли у списаному з балансу багатоквартирному будинку 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. Відповідно до звітів будівельного експерта 1 категорії Внукова В.П. про технічний стан будівельних конструкцій і рекомендацій щодо їх подальшої експлуатації, враховуючи, що обидва будинки знаходяться в аварійному стані, більші частини обох будинків зруйновані, існуючі рештки мають небезпеку раптового руйнування та недоцільність відновлення експлуатаційних властивостей будинків, у зв'язку зі знищенням пожежами квартир у будинках, в тому числі і неприватизованих, квартири та/або нежитлові приміщення, що не перебувають у приватній власності та право державної чи комунальної власності на які не зареєстроване, а саме : будинок № 7 - 3 квартири; будинок №10 – 1 квартира, не приймати на баланс Управління.

Беручи до уваги вищевикладене, Управління просить надати згоду на списання з балансу 2-х багатоквартирних будинків, розташованих за адресами: с-ще Орілька, вул. Шовковична, буд. №№7, 10, які постраждали внаслідок пожеж.

**Начальник Управління**

Ольга Худик, 050 147 77 76



**Микола ПОНОМАР**