

*Марченко Олександр Олександрович*  
*Народний депутат України,*  
*голова підкомітету з питань будівництва та архітектури*  
*Комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування*  
*і житлово-комунального господарства*

## **ОСОБЛИВОСТІ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ФІНАНСУВАННЯ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Останнім часом в українській правозастосовній практиці все більше виникає судових спорів у сфері здійснення права власності у багатоквартирному будинку, особливо у частині питань фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків. Дана ситуація вимагає втручання законотворців з метою удосконалення чинного законодавства України, що пов'язано із удосконаленням норм п. 1 та п. 2 ч. 1 ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», де встановлено, що співвласники зобов'язані: забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Відповідно до п. 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» установити, що до визначення співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом, послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом.

Таким чином, з 01 липня 2016 року житлові будинки не можуть знаходитися на балансі органів місцевого самоврядування чи комунальних підприємств, установ та організацій, оскільки такі функції передаються співвласникам житлового будинку.

Статтею 12 цього Закону встановлено, що витрати на управління багатоквартирним будинком включають, зокрема, витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічною переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку. Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат. Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень.

У той же час частиною сьомою статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що колишні власники (їх правонаступники), які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення.

Враховуючи, що «колишніми власниками» у розумінні цього Закону є територіальні громади та держава, то чинним законодавством України передбачено обов'язок держави та органів місцевого самоврядування забезпечити фінансування проведення робіт з капітального ремонту будинків.

Таким чином, доцільно узгодити між собою Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», забезпечивши наявність повноважень в органів місцевого самоврядування забезпечувати фінансування проведення робіт з капітального ремонту будинків.

Саме тому метою законопроекту «Про внесення змін до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (щодо фінансування капітального ремонту

багатоквартирних будинків)» № 5457 від 25.11.2016 р. [1] є підвищення рівня обслуговування багатоквартирних будинків, а також покращення житлових умов громадян України.

Позитивним фактором даного удосконалення законодавства вважаємо той факт, що даним проектом закону пропонується установити, що до 01 січня 2026 року фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків, списаних у відповідності із цим Законом з балансу міністерством, іншим центральним органом виконавчої влади, державним чи комунальним підприємством або органом місцевого самоврядування, на балансі яких перебували такі багатоквартирні будинки, додатково здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету. Отже, на наше переконання, прийняття зазначеного вище проекту закону сприятиме підвищенню рівня обслуговування багатоквартирних будинків, а також покращенню житлових умов громадян України.

## **Література**

1. Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (щодо фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків)». Зареєстрований у секторі законопроектів Верховної Ради України 25 листопада 2016 р. під № 5457 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?id=&pf3511=60592](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=60592).