

Кому і що належить в багатоквартирному будинку

Законодавством України передбачені різні форми управління багатоквартирним будинком:



– усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю



– всі функції з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися ОСББ (об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку)



– співвласники здійснюють управління самотійно, без створення ОСББ



На сьогодні законодавство України чітко визначає поняття багатоквартирного будинку та співвласників у багатоквартирних будинках, їх права та обов'язки, та хто має відповідати за всі роботи і послуги які здійснюються (надаються) в такому будинку.

Згідно з законом це громадяни – співвласники багатоквартирного будинку (далі – співвласники) – власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Багатоквартирний будинок визначається законом як спільне майно усіх власників житла в цьому будинку.

Тобто, багатоквартирний **будинок є приватною власністю громадян**, а не держави чи територіальної громади!

Згідно Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» **спільне майно багатоквартирного будинку це:** приміщення загального користування, несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне (водопостачання, опалення та водовідведення) та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або

нежитлового приміщення, а також будівлі та споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Отже, власникам квартир та приміщень (або співвласникам цілісного майнового комплексу) у багатоквартирному будинку на праві спільної власності належить наступне: дах; технічні приміщення під дахом; зовнішні та несучі стіни; ліфт, з шахтою та механізмами; сміттєпровід; сходи та сходові майданчики; нежитлові приміщення (наприклад, парадне, місце вахтера тощо); магістральні комунікації (труби по стояках газу, води, опалення, каналізації, електропроводка, тобто всі комунікації, які обслуговують більше однієї квартири); підвал і фундамент; прибудинкова територія, з розташуванням клумб, дитячих майданчиків, стоянок, сміттєві майданчики тощо.

Лише співвласники несуть відповідальність за збереження, належний технічний стан багатоквартирного будинку та майно яке перебуває у їх спільній власності. Тільки вони приймають рішення щодо володіння, користування чи розпорядження спільним майном.