

**Правове обґрунтування позиції стосовно того,
що паркомісця не є нежитловими приміщеннями**

Згідно зі ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» **ОСББ може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках).**

Відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» **співвласник багатоквартирного будинку - це власник квартири чи нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.**

Пунктом 3 ч. 1 ст. 1 цього ж Закону визначено, що **нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна.**

Згідно з пунктом 2.51 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» у підвальних, цокольних і на перших поверхах житлових будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних житлових будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних житлових будинків, згідно з вимогами ДБН 360, ДБН В.2.2-9 та інших відповідних нормативних документів.

Згідно з визначенням, наведеним у додатку Б ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», машино-місце - площа, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається з площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажа з додаванням розривів наближення (зон безпеки) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод;

Отже, окреме парко-місце та/або паркінг не є приміщенням (як допоміжним, так і нежитловим), і, відповідно, власники окремих парко-місць та/або паркінгу не є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку

Поняття приміщення визначено у Постанові Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», згідно якої приміщенням вважається частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

З огляду на план підземного паркінгу в будинку, машиномісця у ньому не обмежені будівельними елементами, а отже вони не можуть вважатись приміщеннями, хоч і, дійсно, є при цьому об'єктами цивільно-правових відносин.

Міністерство з питань житлово-комунального господарства України листом від 28.01.2011 № 7/10-884 роз'яснило, що машинні місця (паркінги) не відносяться до категорії нежитлових приміщень, тому власники парко-місць не можуть бути членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (співвласниками).

Таке ж саме роз'яснення 12.03.2016 надано Департаментом систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Аналогічну позицію викладено в ухвалі Вищого адміністративного суду від 18.10.2016 у справі №2а-2269/11/2670, якою залишено без змін постанову Окружного адміністративного суду м. Києва від 04.07.2011 та ухвалу Київського апеляційного адміністративного суду від 15.02.2012, де позицію щодо паркомісць озвучено однозначно: **машинні місця (паркінги) не належать до категорії нежитлових приміщень, тому власники паркомісць не можуть бути членами ОСББ.**

Та більше, за рішенням суду, ОСББ, у якому перебували власники паркомісць, було взагалі припинено як юридичну особу.

Оскільки паркомісця (машиномісця) не можна вважати нежитловими приміщеннями, то й їх власники не мають права голосу на загальних зборах та вони взагалі не є співвласниками багатоквартирного будинку й не можуть входити до ОСББ нарівні з власниками житла й інших нежитлових приміщень. Зрозуміло, що і використовувати «квадратні метри» свого паркомісця в голосуваннях на зборах ОСББ вони теж не мають права.

Додаткова інформація:

тел.: 050 316 60 70, 096 257 20 20 – Viber, 050 066 98 90 – Viber, 701 01 44
e-mail: omk@ukr.net, amklawua@gmail.com