

Роз'яснення щодо належності парко-місць до нежитлових, допоміжних приміщень та прав їх власників
12.03.2016

Відповідно до статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»:

допоміжні приміщення багатоквартирного будинку — приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення);

нежитлове приміщення — ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна;

спільне майно багатоквартирного будинку — приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і 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.

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;

паркінг (англ. parking < park) — ставити автомобіль на стоянку (паркувати). У зарубіжній літературі та практиці паркінги — автостоянки, наземні (переважно відкритого типу) та підземні гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів;

гаражі підземні — споруди, позначка стелі основних приміщень яких нижче рівня спланованої поверхні землі.

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 і не несуть обов'язку участі у фінансуванні витрат на утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, поточний і капітальний ремонт, технічне переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку.

Окремо зазначаємо, що 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.

Належність парко-місць (підземного паркінгу) до складу комплексу (житлового, житлово-офісного тощо) напряду залежить від джерела фінансування їх будівництва, що визначається у проектно-кошторисній документації на будівництво об'єкта та договорами інвестування.

Роз'яснення надано Департаментом систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.