

Автор: Кий Олег  
19.06.2011 19:21

---

Это сообщение было отправлено через раздел **КОНТАКТЫ** сайта <http://osbb.kiev.ua>  
отправитель:

**Валерий Альбертович Драпкин —**  
**16.03.2011 14:05**

**Вопрос:**

*Доброго времени суток!*

*Подскажите, пожалуйста, возможно ли принятие на баланс ОСМД вновь построенного жилого комплекса на основании одностороннего «Акта приема на баланс» и «Паспорта – характеристики объекта» (вся необходимая документация для составления вышеуказанных документов в ОСМД имеется)?*

*Вопрос задан в связи с тем, что застройщик, жилой комплекс на баланс не ставил, а со временем ликвидировался и объект висит в «воздухе».*

*С уважением, Валерий Альбертович.*

**Ответ:**

Не говоря о решении общего собрания собственников жилья в домах, в которых не создано ОСМД, решение членов ОСМД это великая сила, которой трудно противостоять, если эту силу жильцы дома будут все вместе и согласовано, а лучше единогласно, применять.

Это подтверждается [Законом Украины «Об ОСМД»](#) и [Решением Конституционного суда 2004 года](#). Разумеется, мы должны пользоваться действующими законами, но и о своих правах, прописанных в [Конституции Украины](#) забывать не нужно.

Конечно, в нашей стране права прописанные [Конституцией Украины](#) зачастую становятся теоретическими, но это потому, что мы еще не научились заставлять работать законы Украины на народ, на каждого из нас на себя. Этого мы добьемся, когда научимся качественно судиться с властью – отстаивать свое мнение в судах.

Отвечая на Ваш вопрос, Валерий Альбертович я бы утвердительно согласился с такой возможностью из-за теоретического понимания ситуации. Но так как я в своей практике с такой проблемой не сталкивался, позвольте слово для подробного ответа на Ваш вопрос передать **юридическому партнеру сайта [osbb.kiev.ua](http://osbb.kiev.ua) юридической компании «Тарасов и партнеры» – отвечает партнер юридической компании, адвокат Александр Субботин**

:

На практике не один раз сталкивался с проблемой принятия на баланс многоквартирного дома ОСМД. Достаточно часто это стает причиной споров между застройщиком и ОСМД. Категория споров не из легких в виду отсутствия нормального законодательного регулирования. По этой причине и решения судов мне попадались разные.

Даже в условиях спора, неоднократно задумывался о том, что будет если ОСМД примет на баланс дом в одностороннем порядке, ведь закон им предоставляет такое право. Не

Автор: Кий Олег  
19.06.2011 19:21

---

вижу в этом ничего незаконного.

В подкрепление этой позиции, хочу сказать, что передача на баланс не влечет переход права собственности. «Баланс», как таковой, всего лишь бухгалтерское понятие. Определение же термина «передача на баланс» вообще отсутствует в действующем законодательстве. По моему личному убеждению, передача на баланс заключается в том, что некое предприятие (организация) отражает у себя в бухучете появление некоего имущества.

Чисто юридически, я в этом проблем не вижу. Рекомендую посмотреть на вопрос со стороны бухгалтера, будет ли такая операция соответствовать бухгалтерским стандартам.

Как вариант можно также рассматривать постановку на баланс на основании договора с владельцами всех квартир и помещений в доме. Так, согласно ст.1 [Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах»](#) балансодержатель дома – собственник или юридическое лицо, которое по договору с собственником держит соответствующее имущество на балансе, ведет отчетность, осуществляет расчет средств, необходимых для своевременного проведения капитального и текущего ремонтов, а также содержание, управление и обеспечение эксплуатации такого имущества.