



МІНІСТЕРСТВО
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. факс: (044) 284-06-08, тел. (044) 284-05-54,
590-47-69; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;
код згідно з СДРІОУ: 37471928

№

на №

від

**Асоціація «Телекомунікаційна
палата України»**

бульв. Вацлава Гавела, 5-Г, 1-й поверх,
м. Київ, 03067

Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло лист Асоціації «Телекомунікаційна палата України» від 05.01.2022 № 2647 щодо ініціатив, спрямованих на дерегуляцію господарської діяльності, зокрема ініціативу щодо внесення змін до статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» у частині покладання обов'язку на правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку укладати договори про виконання робіт, надання послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу та здійснення контролю за його виконанням, а також внесення змін до частини четвертої статті 8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» в частині покладання обов'язку на управителя багатоквартирного будинку забезпечення належного утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг та договори з доступу відповідно до Закону України «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж» і в межах компетенції повідомляє.

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Згідно із визначенням, наведеним у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-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.

Вх. № 1581
02.02.2022



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1972561
Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7 9.3.2 800-22 від 20.01.2022

Аналогічну норму містить і Цивільний кодекс України (далі – ЦКУ).

Так статтею 382 ЦКУ визначено, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-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 усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Також ЦКУ встановлено, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом.

Статтями 9 і 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, зокрема про:

розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним; визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем.

Варто зауважити, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) не є одноосібним власником багатоквартирного будинку.

Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема, питання про використання спільного майна; визначення обмежень на користування спільним майном; попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина.

Правління є виконавчим органом управління об'єднання.

Абзацом п'ятого частини статті 10 Закону про ОСББ встановлено повноваження правління, що укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням.

Також повідомляємо, що Законом України «Про житлово-комунальні послуги» визначено:

послуга з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise

№ 19725611 компетенції загальних зборів співвласників відноситься.

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна

Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000

Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/9.3.2/800-22 від 20.01.2022

проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору;

управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором (стаття 18 Закону про ЖКП).

Рішення щодо укладання договору із управителем приймається співвласниками на загальних зборах у порядку, визначеному статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

Частиною третьою статті 18 Закону про ЖКП передбачено право управителя, зокрема, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку, виключно за дорученням співвласників багатоквартирного будинку, що має бути відображено у відповідному договорі про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Також це право закріплено у пункті 5 частини третьої статті 7 Закону про ЖКП (за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку).

Наголошуємо, відповідно до положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» суб'єкт, який здійснює управління (ОСББ, управитель) інфраструктурою об'єкта доступу (як спільним майном багатоквартирного будинку), може вчиняти щодо неї лише ті дії, на які він уповноважений співвласниками (згідно із рішенням співвласників).

Внесення запропонованих законодавчих змін не підтримується, оскільки фактично встановлює перевагу права на користування чужим майном перед правом власності, що суперечить положенням статті 41 Конституції України.

Так, вбачаємо необхідним виключити з переліку запропонованих ініціатив, спрямованих на дерегуляцію господарської діяльності, ініціативу щодо внесення змін до статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» та до частини четвертої статті 8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду

Заступник Міністра

Наталія ХОЦЯНІВСЬКА

Калінін Р.О.
Олейнікова І.В.
Мальована Н.В., 207-1-805



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1972561
Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/9.3.2/800-22 від 20.01.2022