

# Спільне-недоступне: хто і як повинен утримувати спільне майно, до якого немає вільного доступу?

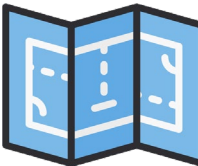
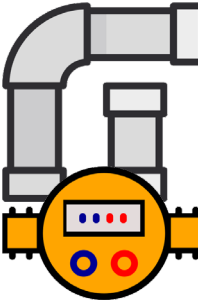
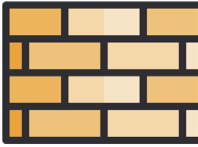
Дмитро Левицький,  
національний консультант проекту HOUSES

21 квітня 2021 року

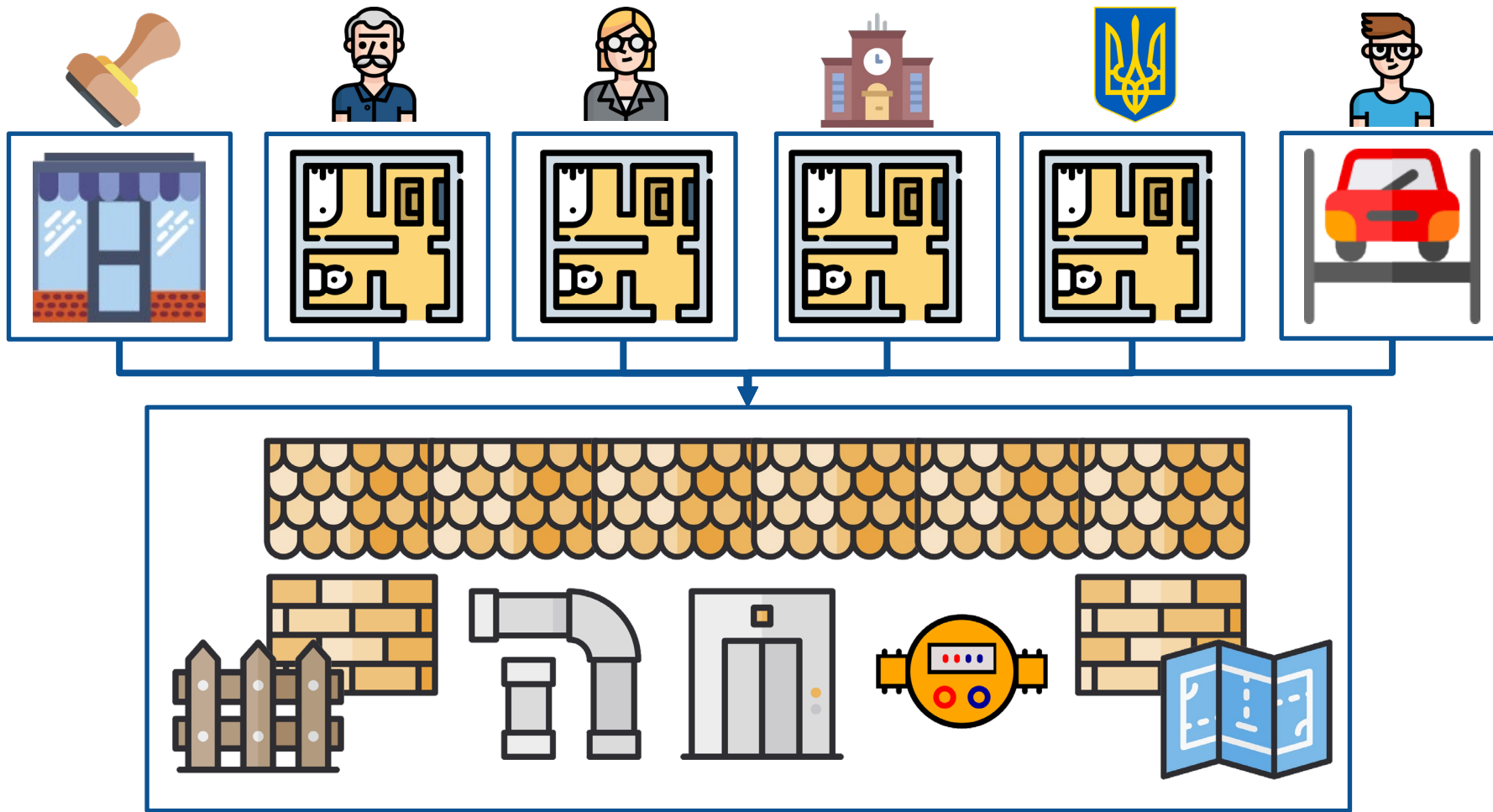


# Склад спільного майна багатоквартирного будинку

- приміщення загального користування (у т.ч. 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
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території
- права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія



# Хто власник спільного майна?



# Підтвердження права власності на спільне майно: правова позиція

- **ч.2 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду"**: "Допоміжні приміщення ... окремо приватизації не підлягають"
- **Рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 року № 4-рп/2004**: "Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій"
- **Рішення Конституційного Суду України від 09.11.2011 року № 14-рп/2011**: Власники квартир є співвласниками спільного майна незалежно від підстав набуття права власності на квартири



# Підтвердження права власності на спільне майно: висновки

Співвласникам багатоквартирного будинку не потрібні будь-які правовстановлюючі документи (свідоцтва, договори, акти) для підтвердження права власності на допоміжні приміщення та інше спільне майно!

**ОСББ не є власником спільного майна!**

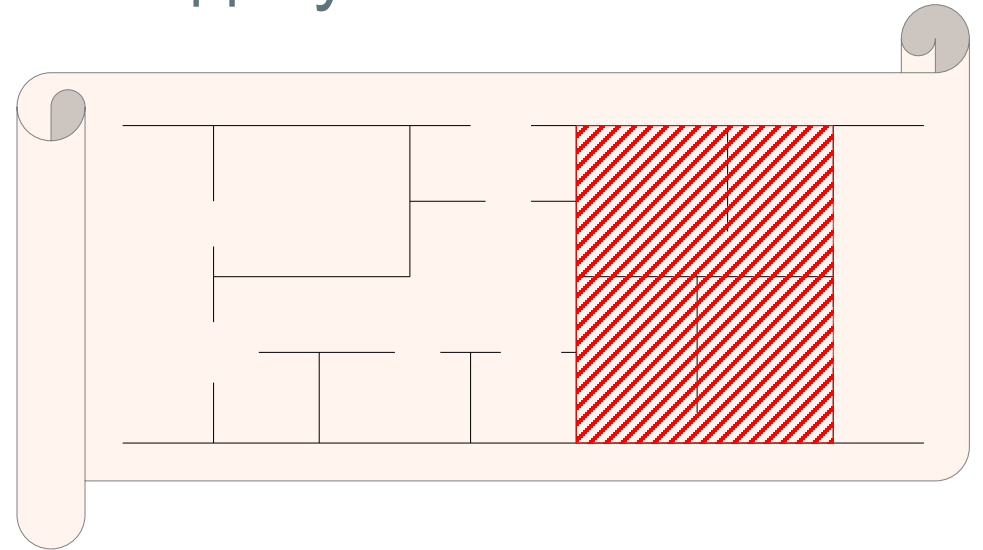


# Чому ОСББ - не власник - передає спільне майно в користування? (ліричний відступ)

- Це прямо передбачає ст. 16 закону про ОСББ
- Рішення приймають самі співвласники (загальні збори): ст.10 закону про ОСББ

## Як можна передати в оренду приміщення “без документів”?

- Реєстрація права власності на допоміжні приміщення не передбачена
- Межі й площа фіксуються в технічних паспортах, поповерхових планах





# Користування спільним майном: правові підстави

- “Співвласники мають право ... **вільно користуватися** спільним майном багатоквартирного будинку з **урахуванням умов та обмежень**, встановлених законом або рішенням співвласників” (ст. 6 закону “Про особливості...”)
- До **виключної компетенції загальних зборів** співвласників належить:
  - **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 ... **спільне майно** співвласників чи їх частина (ст.10 закону про ОСББ)



# Правомірне користування спільним майном

Співвласниками  
в звичайному порядку

Статут і рішення  
загальних зборів

Сторонніми особами  
для власних цілей

Договір  
оренди

Договір  
сервітуту





# Хто приймає рішення в кожному конкретному випадку?

- **Варіант 1: загальні збори**

Загальні збори *щоразу* приймають рішення про те, яке конкретно майно, для яких цілей і кому передається, і попередньо погоджують умови конкретного договору

- **Варіант 2: правління**

Загальні збори *одного разу*:

- приймають принципове рішення: яке майно і для яких цілей може передаватися в користування,
- затверджують умови,
- доручають правлінню [укладати договори] на визначених умовах



# "Спільне – доступне"

- Спільне майно, [умовно] **доступне всім співвласникам:**  
*ліфти, ліфтові холи, вхідна група...*
- Спільне майно, **доступне правлінню й персоналу:**  
*горища / технічні поверхи, підвали...*
- Спільне майно, **доступне правлінню й орендарям:**  
*допоміжні приміщення, передані в оренду*
- Спільне майно, **доступне спеціалістам:**  
*машинні відділення ліфтів, електрощитові...*
- Спільне майно, **доступне окремим власникам:**  
*інженерне обладнання (стояки) і конструктивні елементи в межах окремих квартир і нежитлових приміщень*



# "Спільне – **не**доступне"

- Спільне майно, **доступне окремим власникам, які відмовляються впустити до свого приміщення:**  
*інженерне обладнання (стояки) і конструктивні елементи в межах окремих квартир і нежитлових приміщень*
- Спільне майно, **неправомірно захоплене:**
  - *допоміжні приміщення, "переведені" в нежитлові з **реєстрацією права власності***
  - *допоміжні приміщення / їхні частини, **зайняті "явочним порядком"** без згоди загальних зборів та без реєстрації права власності*



# Хто відповідає за утримання і збереження "недоступного" спільного майна?

- загальна відповідальність - на ОСББ (правлінні)
- зафіксований факт недопуску/перешкоджання допоможе звільнити ОСББ від такої відповідальності
- загальні збори можуть затвердити порядок утримання спільного майна (хоча би окремі питання), яким покласти обов'язок з утримання спільного майна в межах окремих приміщень на власників таких приміщень: поточний/капітальний ремонт стояків і огорожень балконів, зняття буруль з відливів тощо



# Як зберегти спільне майно доступним?

## Оперативні дії правління:

### *Профілактика:*

- роз'яснювальна робота (у т.ч. повідомлення під розписку / рекомендованим листом рішень загальних зборів)
- регулярний періодичний огляд / обхід спільного майна
- технічні рішення: сигналізація, замки, системи доступу

### *Реагування:*

- адекватні заходи протидії (самозахист цивільних прав)
- виклик співробітників Національної поліції (фіксація фактів)
- "скористатися нагодою" – несанкціонованим доступом виконавця компослуги



# Як зберегти спільне майно доступним?

## Рішення загальних зборів:

### *Профілактика:*

- обмеження щодо користування спільним майном
- порядок доступу до спільного майна
- відповідальність у статуті
- рядок на правничу допомогу в кошторисі

### *Реагування:*

- притягнення до відповідальності за рішенням ЗЗ
- технічні й організаційні заходи за рішенням ЗЗ
- звернення до суду за рішенням ЗЗ





# Що таке "самозахист цивільних прав"?

## Стаття 19 ЦК України:

- Особа має право на **самозахист** свого цивільного права та права іншої особи від **порушень** і протиправних посягань.
- Самозахистом є застосування особою **засобів протидії, які не заборонені законом** та не суперечать моральним засадам суспільства.
- Способи самозахисту мають **відповідати змісту** права, що порушене, характеру дій, якими воно порушене, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням.
- Способи самозахисту **можуть обиратися самою особою** чи встановлюватися договором або актами цивільного законодавства.





# Чи судитися з "власниками" "захоплених" приміщень?

- Часом після створення ОСББ з'ясовується, що частина допоміжних приміщень "прихватизована" або зайнята явочним порядком
- З позовом до "власників" таких приміщень можуть звертатися не лише окремі співвласники, але й ОСББ ([постанова Верховного Суду від 08 квітня 2020 року в справі № 915/1096/18](#))
- Зміст вимог і стратегія захисту залежать від конкретних обставин справи (у т.ч. на час будівництва будинку)
- Чи звертатися саме ОСББ і коли - вирішувати співвласникам і правлінню

## **Судова практика:**

*Суди захищають спільне майно від самовільних змін окремими співвласниками*

*( <https://reustr.court.gov.ua/Review/61098191> , <https://reustr.court.gov.ua/Review/81357080> )*

*Визнано недійсними свідоцтва про право власності територіальної громади на житлові будинки в частині "нежитлових" приміщень, самовільно переобладнаних із допоміжних*

*( <https://reustr.court.gov.ua/Review/88749271> )*



# Обмеження окремих співвласників в користуванні спільним майном: законодавчі передумови

- “Співвласники мають право ... **вільно користуватися** спільним майном багатоквартирного будинку з **урахуванням умов та обмежень**, встановлених законом або рішенням співвласників” (ст. 6 закону “Про особливості...”)
- Статут ОСББ визначає відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів (ст.7 закону про ОСББ)
- “До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься ... **визначення обмежень на користування спільним майном**” (ст.10 закону про ОСББ)



# Обмеження окремих співвласників в користуванні спільним майном: практичні дії

- Обмеження користування спільним майном у порядку відповідальності слід **прямо передбачити в статуті**
- Рішення про обмеження повинен прийняти уповноважений статутом орган управління
- Рішення має бути саме про “обмеження користування спільним майном”, а не про “припинення водо-, електропостачання тощо”



**Судова практика:** <https://reyestr.court.gov.ua/Review/69763012>

*ОСББ правомірно відключило внутрішньоквартирну мережу боржника з холодного водопостачання від загальнобудинкової мережі будинку, оскільки застосування таких заходів щодо боржників передбачено Статутом об'єднання та рішенням ОСББ, які позивачем не оспорювалися*



# Підсумки

## Більше рішень загальних зборів!

- покладайтеся на домовленість між співвласниками, а не на доброго чи грізного "царя" (державу)
- до юридичних засобів треба ще й технічних і організаційних
- для вжиття заходів треба "політичної волі" та фінансування



# Дякую за увагу!

Графічні зображення:  
[Freerik](#), [Smashicons](#), [Vectors Market](#), [monkik](#) з [www.flaticon.com](http://www.flaticon.com)

