



**ТЕМА: Правові аспекти
доступу операторів
телекомунікацій до
інфраструктури
багатоквартирних будинків**

Стаття 31 Закону України "Про телекомунікації"

- "3. Доступ до елементів інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі здійснюється оператором або провайдером телекомунікацій відповідно до Закону України "Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж".
4. Встановлення (розміщення) технічних засобів телекомунікацій, споруд електрозв'язку на елементах інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі, до яких отримано доступ, здійснюється на підставі проектної документації з доступу".

Стаття 31 Закону України "Про телекомунікації"

"5. Забороняється вимагати від операторів, провайдерів телекомунікацій отримання або подання будь-яких додаткових дозвільних документів для розміщення технічних засобів телекомунікацій, споруд електрозв'язку на елементах інфраструктури відповідного об'єкта будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі, крім передбачених законодавством.

6. Дообладнання технічних засобів телекомунікацій, споруд електрозв'язку, розміщених на елементах інфраструктури відповідного об'єкта будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі, потребує погодження з власником такої інфраструктури та не потребує отримання та подання будь-яких інших дозвільних документів, погодження органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

7. Порядок введення в експлуатацію технічних засобів телекомунікацій, розміщених на елементах інфраструктури відповідного об'єкта будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі, визначається оператором, провайдером телекомунікацій або уповноваженими ними особами".

Правила надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва, затверджені постановою КМУ від 18.07.2018р. № 610

"3. Для отримання доступу до об'єкта будівництва замовник письмово звертається до власника об'єкта будівництва (далі - власник) із запитом про надання доступу до об'єкта будівництва (далі - запит)".

Хто є власником такого об'єкту будівництва як багатоквартирний будинок?

Власником такого об'єкта будівництва як багатоквартирний будинок в розумінні Цивільного Кодексу України та Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" є співвласники багатоквартирного будинку (усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку).

Див. ч. 2 ст. 382 Цивільного Кодексу України та п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"

До кого саме звертатися для отримання доступу до інфраструктури багатоквартирного будинку:

1. До об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, якщо у будинку утворено об'єднання співвласників;
2. До уповноваженої особи співвласників:
 - 2.1. До Управителя багатоквартирного будинку, у разі прийняття відповідного рішення співвласниками;
 - 2.2. До іншої уповноваженої в установленому законом порядку особи (осіб) співвласників.

Оскільки, відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України "Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж" "договір з доступу - договір, укладений згідно з законодавством між власником інфраструктури об'єкта доступу і замовником про доступ до інфраструктури об'єкта доступу з метою користування нею або її елементами для забезпечення можливості надання телекомунікаційних послуг замовником і отримання таких послуг їх споживачами, з урахуванням умов, визначених цим Законом", а для забезпечення можливості надання телекомунікаційних послуг, а саме для розміщення технічних засобів телекомунікацій оператори/провайдери телекомунікацій використовують спільне майно багатоквартирного будинку, **то можна дійти до висновку, що:**

договір з доступу до такого об'єкта будівництва як багатоквартирний будинок - це договір укладений між співвласниками такого будинку та оператором/провайдером телекомунікацій з метою користування спільним майном багатоквартирного будинку для забезпечення можливості надання телекомунікаційних послуг оператором/провайдером телекомунікацій і отримання таких послуг їх споживачами.

Відповідно до ст. 16 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"

Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту

об'єднання:

- визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання; - укладати договори;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.

Відповідно до ч. 9 ст. 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"

До виключної компетенції загальних зборів співвласників серед іншого відноситься:

- питання про використання спільного майна;
- 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;
- визначення обмежень на користування спільним майном.

Закон України "Про житлово-комунальні послуги"

П. 5 ч. 3 ст. 8 Закону

"Управитель багатоквартирного будинку має право: ...

- 5) **за рішенням співвласників багатоквартирного будинку** надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку;..."

П. 2, 8 ч. 4 ст. 8 Закону

" Управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний: ...

- 2) від імені співвласників багатоквартирного будинку вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків...
- 8) **у разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути** та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, а також на запит будь-якого співвласника багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку".

Ч. 2 ст. 10 Закону України "Про здійснення права власності у багатоквартирному будинку"

"До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- 1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- 3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;
- 4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком; ..."

Ч. 6 ст. 10 Закону України "Про здійснення права власності у багатоквартирному будинку"

"Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої цієї статті, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку".

Ч. 3 ст. 10 Закону України "Про здійснення права власності у багатоквартирному будинку"

"Збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем".

Що робити якщо співвласники не визначили уповноважену особу на укладення договору з доступу:

Рекомендації:

- 1) Звернутись до Управителя багатоквартирного будинку з проханням ініціювати скликання зборів співвласників для обрання уповноваженої особи, яка від імені співвласників буде мати право та обов'язок щодо вирішення питань, які стосуються надання доступу, в тому числі для укладення договору;
- 2) Організувати скликання зборів співвласників групою не менше трьох співвласників для обрання уповноваженої особи, яка від імені співвласників буде мати право та обов'язок щодо вирішення питань, які стосуються надання доступу, в тому числі для укладення договору.

Що з демонтажем???

Якщо договір з доступу укладений	Якщо договір з доступу не укладений
<p>Замовник повинен припинити користування елементами об'єкта будівництва в таких випадках:</p> <ol style="list-style-type: none">1) закінчення строку дії договору з доступу та його не продовження;2) наявність відповідного судового рішення, що набрало законної сили. <p>Якщо замовник не проведе демонтаж технічних засобів телекомунікацій у зазначені у пункті 29 цих Правил стоки, власник має право демонтувати (частково демонтувати) технічні засоби телекомунікацій відповідно до законодавства за власний рахунок з відшкодуванням замовником збитків власнику.</p> <p>Демонтаж технічних засобів телекомунікацій, які розташовані на елементах об'єкта будівництва та є частиною телекомунікаційної мережі, до якої під'єднане хоча б одне кінцеве обладнання споживача, у якого діє договір із замовником (оператором або провайдером телекомунікацій), здійснюється власником технічних засобів телекомунікацій за рішенням суду, що набрало законної сили.</p>	<p>Оператор або провайдер телекомунікацій не пізніше 15 робочих днів з дня надходження повідомлення здійснює демонтаж неправомірно розміщених технічних засобів телекомунікацій або укладає договір з доступу.</p> <p>У разі неукладення договору з доступу протягом 15 робочих днів з дня надходження повідомлення власник може прийняти рішення про демонтаж неправомірно розміщених технічних засобів телекомунікацій та у п'ятиденний строк і повідомляє у будь-який можливий спосіб (поштою, телефаксом, електронною поштою тощо) оператору або провайдеру телекомунікацій, який надає послуги споживачам, про прийняте рішення.</p> <p>Демонтаж неправомірно розміщених технічних засобів телекомунікацій здійснюється власником за власний рахунок з відповідним відшкодуванням збитків оператором або провайдером телекомунікацій.</p>

Див. Пункти 28 - 36 Правил надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва, затверджених постановою КМУ від 18.07.2018р. № 610

Пункти 37 - 38 Правил надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва, затверджених постановою КМУ від 18.07.2018р. № 610

"37. Власник є відповідальним за захист технічних засобів телекомунікацій, розміщених на елементах об'єкта будівництва.

Умови захисту технічних засобів телекомунікацій, розміщених на елементах об'єкта будівництва, зазначається в договорі з доступу.

38. Замовник є відповідальним за збереження та належний стан роботи технічних засобів телекомунікацій".

Прикінцеві та перехідні положення Закону України "Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж"

"2. Чинні на день набрання чинності цим Законом договори, предметом яких є доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу, діють до завершення строку їх дії на умовах, визначених такими договорами.

На вимогу замовника або власника інфраструктури об'єкта доступу такі договори мають бути приведені у відповідність із частиною шостою статті 16 цього Закону у місячний строк з дня виставлення вимоги".



Юрист Елена Осадчих
тел.: 0967801296
email: lenaosadchikh@gmail.com