

**1) З ким саме оператору/провайдеру телекомунікацій укласти Договір з доступу до інфраструктури багатоквартирного будинку? І хто такий власник? Ким приймається рішення про демонтаж?**

18.07.2018 року було оприлюднено Постанову КМУ від № 610 “[Про затвердження Правил надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва](#) (далі-Правила).

Відповідно до п.3 Правил “для отримання доступу до об'єкта будівництва замовник письмово звертається до власника об'єкта будівництва (далі — власника) із запитом про надання доступу до об'єкта будівництва”. Відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону про доступ “власник (володілець) інфраструктури об'єкта доступу (далі - власник інфраструктури об'єкта доступу) - фізична або юридична особа, у власності (володінні) якої перебуває інфраструктура об'єкта доступу або окремі її елементи”. Власником такого об'єкта будівництва як багатоквартирний будинок в розумінні Цивільного Кодексу України та Закону “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” є співвласники багатоквартирного будинку. Така позиція підтверджується і в листі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України до Асоціації правовласників та постачальників контенту (АППК) від 21.08.2017 року № 8/92499-17. Оскільки, відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону про доступ “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 п. 1 ч. 2 ст. 10 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” прийняття рішень з питань розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним відноситься до повноважень зборів співвласників багатоквартирного будинку. А відповідно до ч. 6 цієї ж статті Закону, таке 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.

Відповідно до ст. 10 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” до виключної компетенції загальних зборів співвласників відносяться: питання про використання спільного майна; попереднє погодження умов договорів, предметом яких є спільне майно співвласників чи їх частина; визначення обмежень на користування спільним майном. Рішення про порядок користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, більшістю голосів.

Відповідно до п. 5 ч. 3 ст. 8 Закону України “Про житлово-комунальні послуги” “управитель багатоквартирного будинку має право за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку”.

Отже, відповідно до наведених вище норм чинного законодавства можна зробити висновок, що укладення договору з доступу, погодження умов такого договору відноситься до

компетенції зборів співвласників багатоквартирного будинку, а якщо у будинку утворено ОСББ до виключної компетенції загальних зборів ОСББ, також за рішенням співвласників договір з доступу може бути укладений управителем багатоквартирного будинку.

Хочу звернути увагу на те, що чинним законодавством України не передбачено обов'язок співвласників або управителя чи правління ОСББ за зверненням оператора/провайдера телекомунікацій скликати збори співвласників, як і не передбачено право оператора/провайдера телекомунікацій скликати такі збори. Відповідно до ч. 3 ст. 10 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" збори співвласників можуть скликатися ініціативною групою у складі не менше трьох співвласників або управителем. А загальні збори співвласників, у будинках в яких утворено ОСББ, відповідно до ст. 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" скликаються правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників. **Таким чином, оператори/провайдери телекомунікацій для отримання доступу до такого об'єкта будівництва як багатоквартирні будинки не можуть звернутись до зборів співвласників/загальних зборів співвласників як до власника інфраструктури об'єкта доступу, так як це передбачено Правилами надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва, затвердженими постановою КМУ від 18.07.2018р. № 610, адже їм наперед не відома уповноважена особа співвласників, яка б приймала такі звернення.**

Звертаючись до управителя чи правління ОСББ багатоквартирних будинків для отримання доступу до такого об'єкта будівництва як багатоквартирні будинки, оператори та провайдери телекомунікацій дуже часто отримують відповідь, що управитель чи правління ОСББ не уповноважені зборами співвласників/загальними зборами співвласників на надання технічних умов та укладення договору з доступу, і рекомендації звертатись до зборів співвласників, так як це їхня компетенція. Потрібно зауважити, що на даний час, більшість управителів багатоквартирних будинків не мають права надавати в оренду, встановлювати сервітути щодо спільного майна багатоквартирного будинку, а отже і укладати договір з доступу, так як не уповноважені на це рішенням співвласників багатоквартирного будинку, так як цього вимагає п. 5 ч. 3 ст. 8 Закону України "Про житлово-комунальні послуги".

Отже, підсумовуючи все вище сказане, можна зробити висновок, що оператори/провайдери телекомунікацій опинились в ситуації коли їм не має до кого звернутись для отримання доступу до багатоквартирних будинків (отримання технічних умов та укладення договору), в зв'язку з чим вони не можуть надавати телекомунікаційні послуги Абонентам (споживачам). Управителі та правління ОСББ не дозволяють розміщувати технічні засоби телекомунікацій у багатоквартирних будинках, а також не дають можливості операторам/провайдерам телекомунікацій обслуговувати вже встановлене обладнання (не надають ключі до під'їздів, горищ, не погоджують приєднання технічних засобів телекомунікацій до електромереж, тощо), а подекуди погрожують здійснити демонтаж технічних засобів телекомунікацій, аргументуючи це тим, що оператори/провайдери телекомунікацій не уклали договір з доступу.

У зв'язку із вище переліченим, виникають наступні запитання:

1. До кого саме повинен звертатись оператор/провайдер телекомунікацій для отримання доступу до такого об'єкта будівництва як багатоквартирний будинок (для видачі технічних умов, погодження проектної документації та укладення договору з доступу, тощо)?
2. Чи потребує договір з доступу, котрий укладається уповноваженою зборами співвласників багатоквартирного будинку особою (управителем багатоквартирного будинку, головою ОСББ, одним із співвласників такого будинку, тощо) попереднього погодження умов такого договору зборами співвласників/загальними зборами співвласників, так як це передбачено ст. 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного

будинку” для договорів предметом яких є спільне майно співвласників і якщо так, то в який термін повинні бути проведені такі збори?

3. Чи має право управитель багатоквартирного будинку, голова ОСББ, чи будь-хто із співвласників багатоквартирного будинку, а також інші особи здійснити демонтаж технічних засобів телекомунікацій в порядку передбаченому пунктами 32-36 Правил надання доступу до інфраструктури об’єкта будівництва, затверджених постановою КМУ від 18.07.2018р. № 610, якщо зборами співвласників/загальними зборами співвласників не було прийнято рішення щодо такого демонтажу?

4. Хто саме від імені власника (володільця) відповідає за не надання доступу (усі співвласники, управитель, голова ОСББ, тощо) та хто, в такому випадку, повинен бути відповідачем у суді?

**На мою думку, Договір з доступу до такого об’єкта будівництва як багатоквартирний будинок повинен укладатись виключно з уповноваженою на зборах співвласників особою, а якщо це ОСББ, то крім цього, потрібне ще й попереднє погодження умов такого договору загальними зборами співвласників.** Так, це не зручно ні для операторів ні для управителів та ОСББ, але така вимога закону. У мене на практиці, був випадок коли мешканці цілу передачу по телебаченню організували і звинуватили голову ОСББ в тому, що вона уклала договори з операторами телекомунікацій не маючи на це повноважень (збори її на це не уповноважували), при тому, що договори були платними і розрахунок за доступ здійснювався на розрахунковий рахунок ОСББ. Співвласники вимагали або переоформлення договорів, таким чином щоб вони були підписані особою яку мали обрати на загальних зборах співвласників або демонтажу технічних засобів телекомунікацій. **Пропоную, рекомендувати** операторам та провайдерам телекомунікацій письмово (краще якщо це буде лист з описом вкладеного, або вручений під підпис) звертатись до Управителя та ОСББ з проханням (вимогою) надати реквізити уповноваженої співвласниками особи для видачі технічних умов, погодження проектної документації та укладення договору з доступу, тощо, а якщо такої поки що немає, ініціювати проведення зборів співвласників та обрати таку особу. Аргументувати своє прохання (вимогу) тим, що саме управитель та правління об’єднання має право скликати збори співвласників/загальні збори співвласників, а договір з доступу укладається виключно з уповноваженою співвласниками у передбаченому законом порядку особою. Саме така особа, на мою думку, повинна нести відповідальність за ненадання доступу та інші порушення прав операторів та провайдерів при отриманні доступу. Якщо після письмового звернення оператора, уповноваженої особи так і не буде обрано, а договір не укладено, вважаю, що копія такого звернення зможе бути використана оператором якщо буде необхідність доведення, що його технічні засоби не були розміщені неправомірно, а договір не укладений не з вини оператора.

**Щодо демонтажу, то вважаю, що рішення про демонтаж неправомірно розміщених технічних засобів телекомунікацій, про який іде мова у п. 35 Правил, у багатоквартирному будинку повинне бути прийняте також зборами співвласників, а не головою ОСББ, управителем або просто співвласником.** Оскільки, як ст. 10 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” так і ст. 10 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” питання щодо встановлення обмежень на користування спільним майном відноситься до компетенції зборів співвласників/виключної компетенції загальних зборів співвласників. Крім того, демонтаж

технічних засобів телекомунікацій стосується не тільки операторів та провайдерів телекомунікацій, а й мешканців будинку, котрі отримують телекомунікаційні послуги. І так як, у більшості випадків, саме за замовленням співвласників (вони ж Абоненти) технічні засоби телекомунікацій встановлюються оператором у приміщеннях загального користування, то вважаю що проведення демонтажу без рішення зборів співвласників буде порушувати право співвласників (Абонентів) вільно користуватись спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників. Тому, у випадку звернення до оператора/провайдера ОСББ чи Управителя з погрозою демонтажу, я б рекомендувала Оператору/провайдеру письмово вимагати надати рішення співвласників щодо даного питання. А якщо, такий демонтаж був проведений без рішення співвласників, оскаржувати такі дії в судовому порядку. До речі, позивачем в суді в такому випадку, може бути як оператор так і Абонент (власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку).

**2) За який період повинна бути проведена оплата, якщо Закон набув чинності в червні 2017 року і технічні засоби вже були розміщені у будинку, а Договір з доступу укладається тільки зараз?**

На мою думку, оплата за доступ повинна здійснюватись з моменту укладення Договору. Якщо уповноважена особа співвласників зверталась до оператора телекомунікацій щодо укладення Договору і оплати за надання доступу після набрання Законом чинності і з моменту такого звернення пройшло більше місяця, то питання оплати стає спірним. Можна рекомендувати операторам посилатися на відсутність підзаконних актів, а саме Правил та Методики, які врегульовують порядок укладення Договору та порядок оплати.

**3) Чи може бути Договір з доступу безкоштовним?**

На мою думку, так може. Якщо технічні засоби телекомунікацій встановлені до набрання чинності Законом “Про доступ...” і у власника відсутні додаткові витрати на утримання елементів інфраструктури об’єкта доступу, пов’язані з наданим доступом, або власник не може документально підтвердити такі витрати, то Договір з доступу може бути безкоштовним, при умові що це не буде дискримінаційною дією стосовно інших операторів, технічні засоби телекомунікацій яких також розташовані в даному будинку.

Вважаю, що до витрат власника можуть бути віднесені виключно ті витрати, які напряму пов’язані з наданням доступу і яких у власника не було до моменту надання доступу, або які в результаті надання доступу були збільшені, на суму такого збільшення.

**4) Чи потрібно отримувати оператору технічні умови та проектну документацію здоступу, якщо технічні засоби телекомунікацій були розміщені у будинку до набрання чинності “Законом про доступ...”, а оператор надає не виключно загальнодоступні телекомунікаційні послуги?**

На жаль, законодавство не дає чіткої відповіді на дане запитання, але я вважаю, що за аналогією з п. 4 Прикінцевих та Перехідних положень Закону, з метою обліку таких технічних засобів телекомунікацій та врегулювання господарських відносин між власником інфраструктури об’єкта доступу та оператором, вони можуть провести технічну інвентаризацію цих засобів та укласти договір з доступу без стягнення плати за доступ.

**5) Чи потрібно укладати Договір з Доступу, якщо технічні засоби телекомунікацій розміщені у приміщеннях загального користування багатоквартирного будинку, використовуються виключно для надання**

**телекомунікаційних послуг мешканцям даного будинку, тобто не має транзиту кабельних ліній та ін.?**

На мою думку ні, не потрібно. Якщо у публічному Договорі оператора буде вказано, що такі технічні засоби телекомунікацій встановлені на замовлення Абонента з метою можливості отримання телекомунікаційних послуг. Вважаю, що в такому випадку спільним майном будинку користується сам Абонент, як співвласник даного майна, а не Оператор. Виключенням є, якщо зборами співвласників встановлені обмеження для користування спільним майном самими співвласниками. Так, відповідно до ч. 1 ст. 369 Цивільного Кодексу України, співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Вважаю, що замовляючи встановлення такого обладнання Абонент, як співвласник, використовує своє право на користування спільним майном, право на отримання телекомунікаційних послуг, вільний вибір оператора телекомунікацій та право на інформацію. Договір з Доступу повинен укладатись тільки в тому випадку, якщо оператор використовує інфраструктуру будинку для надання послуг мешканцям інших будинків, наприклад при транзиті кабельних ліній. Звичайно, такий підхід є спірним, але я вважаю, що він має право на існування.

Олена Осадчих,  
член Комітету ІнАУ з питань доступу до інфраструктури телекомунікацій.