



УКРАЇНА  
МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ  
ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135, Україна  
тел...: (+38 044) 351-40-96, 351-40-35, 351-40-01, факс тел...: (+38 044) 351-48-45  
[www.mtu.gov.ua](http://www.mtu.gov.ua), код ЄДРПОУ 37472062

Інтернет Асоціація України  
вул. О. Гончара, 15/3, оф. 22,  
м. Київ, 04053  
[info@inau.ua](mailto:info@inau.ua)

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України в межах компетенції розглянуло лист Інтернет Асоціації України від 24.02.2023 № 20/4 щодо неправомірних дій ТОВ «ІНВЕСТБУДГАЛИЧИНА» та повідомляє.

Правові, економічні та організаційні засади забезпечення доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі для розташування технічних засобів телекомунікацій з метою забезпечення розвитку інформаційного суспільства в Україні, встановлює повноваження органів державної влади, органів місцевого самоврядування, визначає права та обов'язки осіб, які беруть участь у таких господарських відносинах, визначає Закон України «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж» (далі – Закон про доступ).

Згідно зі статтею 3 Закону про доступ дія цього Закону поширюється на відносини між власниками інфраструктури об'єкта доступу всіх форм власності та замовниками, що виникають при доступі до інфраструктури відповідного об'єкта доступу.

Статтею 16 Закону про доступ передбачено, що доступ до інфраструктури об'єкта доступу здійснюється на підставі договору з доступу між власником інфраструктури об'єкта доступу та замовником, що укладається відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Згідно зі статтею 1 Закону про доступ:

власник (володілець) інфраструктури об'єкта доступу (далі – власник інфраструктури об'єкта доступу) – фізична або юридична особа, у власності



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталя Вікторівна  
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100  
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



6041/37/10-23 від 05.05.2023

(володінні) якої перебуває інфраструктура об'єкта доступу або окремі її елементи;

замовник доступу до інфраструктури об'єкта доступу (далі – замовник) – суб'єкт господарювання (оператор, провайдер телекомунікацій або уповноважена ним особа), який звернувся чи має намір звернутися до власника інфраструктури об'єкта доступу із запитом про надання доступу до конкретного елемента інфраструктури об'єкта доступу або який уклав договір з доступу;

будинкова розподільна мережа – частина телекомунікаційної мережі доступу між кабельним вводом будинку та пунктами закінчення телекомунікаційної мережі, призначеної для забезпечення споживачів телекомунікаційними послугами в окремих приміщеннях (квартирах) будинку, у тому числі доступу до Інтернету;

Відповідно до положень Цивільного кодексу України сервітут - право користування чужим майном (може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом). Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Слід наголосити, що відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417), який визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку та регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління, власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку; спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

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.

Тож, будинкова розподільна мережа є спільним майном багатоквартирного будинку і належить на праві спільної сумісної власності власникам квартир та нежитлових приміщень певного багатоквартирного будинку.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна  
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100  
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



6041/37/10-23 від 05.05.2023

Згідно зі статтею 9 Закону № 417 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, у тому числі про розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним (стаття 10 Закону № 417).

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» визначено: 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.

За рішенням співвласників багатоквартирного будинку управитель має право надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку.

Зазначаємо, що Цивільним кодексом України (далі – ЦКУ) встановлено, що договори та інші правочини; інші юридичні факти є підставами виникнення зобов'язань (частина друга статті 11, частина друга статті 509 ЦКУ).

Договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Відповідно до положень статті 651 ЦКУ зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 16 Закону про доступ власник інфраструктури об'єкта доступу не має права розірвати договір з доступу без згоди замовника або відмовити йому у продовженні строку дії договору з доступу, за умови належного виконання замовником умов договору з доступу.

Реорганізація або зміна власника інфраструктури об'єкта доступу не є підставою для зміни умов чи розірвання договору з доступу.

Розмір плати за доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу встановлюється договором з доступу згідно з Методикою визначення плати за доступ до елементів інфраструктури будинкової розподільної мережі, затвердженою наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.01.2019 № 3, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 08 лютого 2019 р. за № 142/33113.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна  
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100  
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



6041/37/10-23 від 05.05.2023

Методика визначає єдиний механізм формування і встановлення розміру плати за доступ до інфраструктури будинкової розподільної мережі, порядок обчислення розміру одноразової та періодичної плати.

Граничний розмір плати за доступ до інфраструктури об'єкта будівництва, за користування будинковою розподільною мережею (в місяць за будинок) – 2 відсотки розміру мінімальної заробітної плати для будинків до 100 квартир; 3 відсотки розміру мінімальної заробітної плати для будинків від 101 до 160 квартир; 5 відсотків розміру мінімальної заробітної плати для будинків від 161 квартири і вище.

Розмір мінімальної заробітної плати визначається законом станом на 1 січня поточного року (стаття 17 Закону про доступ).

Наголошуємо, що відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Статтею 4 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» визначено, що виключно законами встановлюються органи, уповноважені здійснювати державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності. Орган державного нагляду (контролю) не може здійснювати державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності, якщо закон прямо не уповноважує такий орган на здійснення державного нагляду (контролю) у певній сфері господарської діяльності та не визначає повноваження такого органу під час здійснення державного нагляду (контролю).

Відповідно до Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 р. № 460 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2022 р. № 1400), Мінінфраструктури не наділене повноваженнями здійснення контролю за діяльністю підприємств, установ, організацій, які не належать до сфери управління міністерства, так само як і не наділене повноваженнями щодо захисту прав охоронюваних законом інтересів осіб у разі їх порушення внаслідок відповідних дій чи бездіяльності.

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Наталія Мальована, (044) 351-49-20



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна  
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100  
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій  
та інфраструктури України



6041/37/10-23 від 05.05.2023