

01.11.2022

Спільне майно багатоквартирного будинку: використання і доступ в умовах воєнного стану

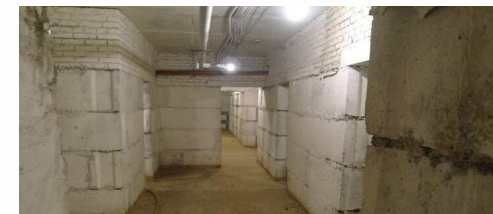
Які питання сьогодні розглянемо?

- Поняття і склад спільного майна багатоквартирного будинку
- Правові підстави користування спільним майном: власники і сторонні особи. Кому і що ОСББ "повинне"?
- Що робити з несанкціонованим використанням спільного майна?
- Доступ до спільного майна і відповідальність за утримання "недоступного" спільного майна
- Що робити з пошкодженим спільним майном?

Поняття і склад спільного майна багатоквартирного будинку. Правові підстави користування спільним майном

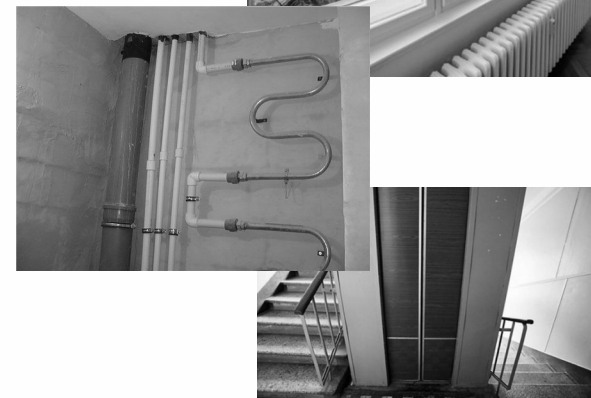
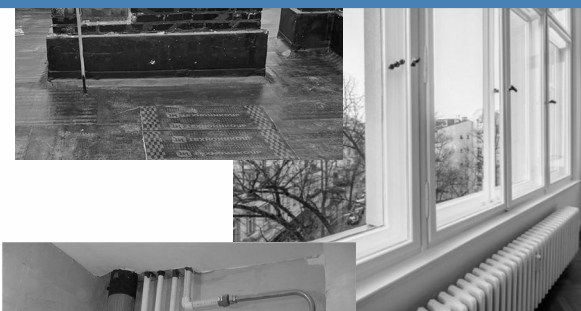
Спільне майно БКБ: ст. 382 ЦК України

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні)
- несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні 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, у разі державної реєстрації таких прав



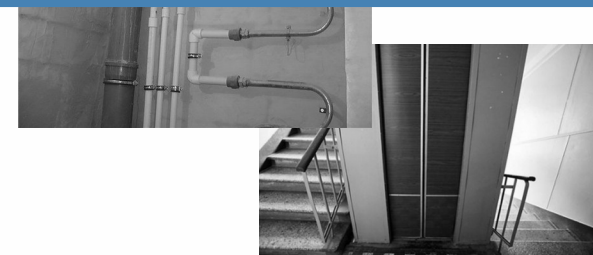
Спільне майно БКБ: ст. 382 ЦК України

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні): **СТАТУС!**
- 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, у разі державної реєстрації таких прав



Спільне майно БКБ: ст. 382 ЦК України

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні)
- **несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку: БАЙДУЖЕ, КОМУ СЛУЖАТЬ!**
- 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, у разі державної реєстрації таких прав



Спільне майно БКБ: ст. 382 ЦК України

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні)
- несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку
- механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке **обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення: ВСІ І ВСЮДИ!**
- 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, у разі державної реєстрації таких прав



Склад спільного майна: проміжні підсумки

- **"Допоміжні"** ≠ "нежитлові"
- "Лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень" (Верховний Суд)
- Самовільне переобладнання допоміжних приміщень у нежитлові не змінює їхнього правового статусу як допоміжних (Верховний Суд)

Склад спільного майна: підсумки

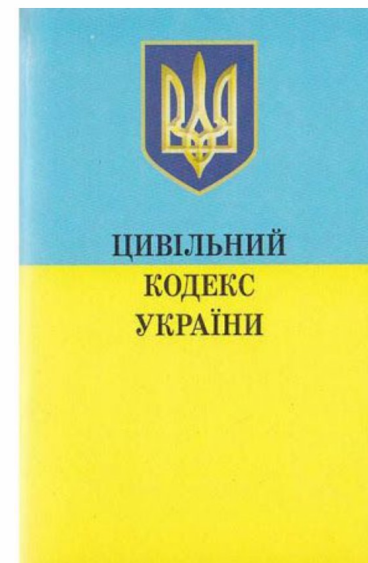
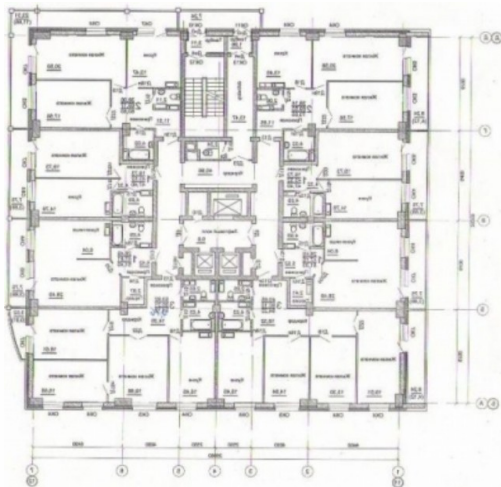
- **Несучі, огорожувальні, несуче-огорожувальні конструкції** є спільним майном **незалежно від того, скільки** квартир "обслуговують" (взагалі некоректне питання) і **незалежно від того, де** знаходяться (немає "моєї" ділянки стіни - вся стіна спільна): колони, балки, міжповерхові перекриття, зовнішні та внутрішні стіни, покрівля, плити й огороження балконів, вікна (світлопрозорі огорожувальні конструкції)
- **Інженерне та інше обладнання** належить до спільного майна, якщо обслуговує **більш, ніж одну** квартиру/нежитлове приміщення. **Незалежно від розташування** такого обладнання в МЗК або в окремій квартирі (стояки опалення, водопостачання)

Підтвердження права власності на спільне майно

- **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

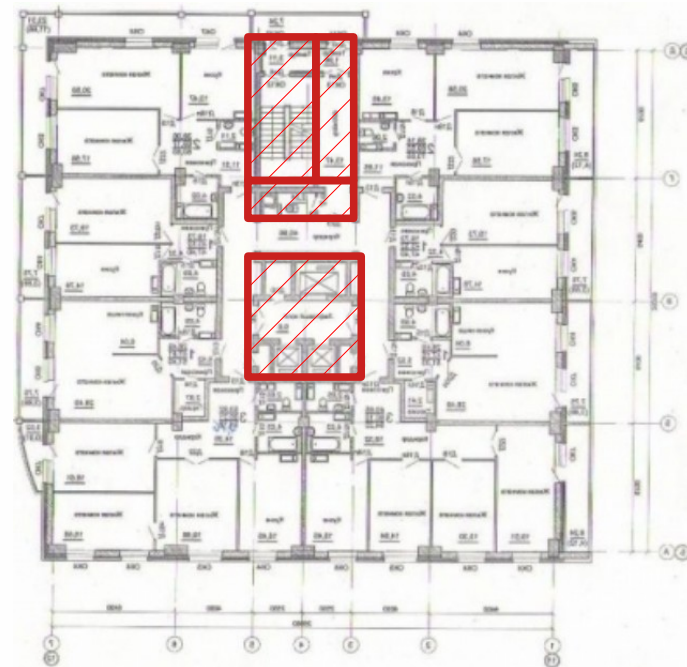
Підтвердження права власності на спільне майно

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



Як же ідентифікувати допоміжні приміщення та інше спільне майно?

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



Статус спільного майна БКБ

Закон "Про особливості..." - [ч.1 ст.5](#)

"Спільне майно багатоквартирного будинку є **спільною сумісною власністю** співвласників."

ЦКУ - [ч.2 ст.382](#)

"Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є **співвласниками** на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку."

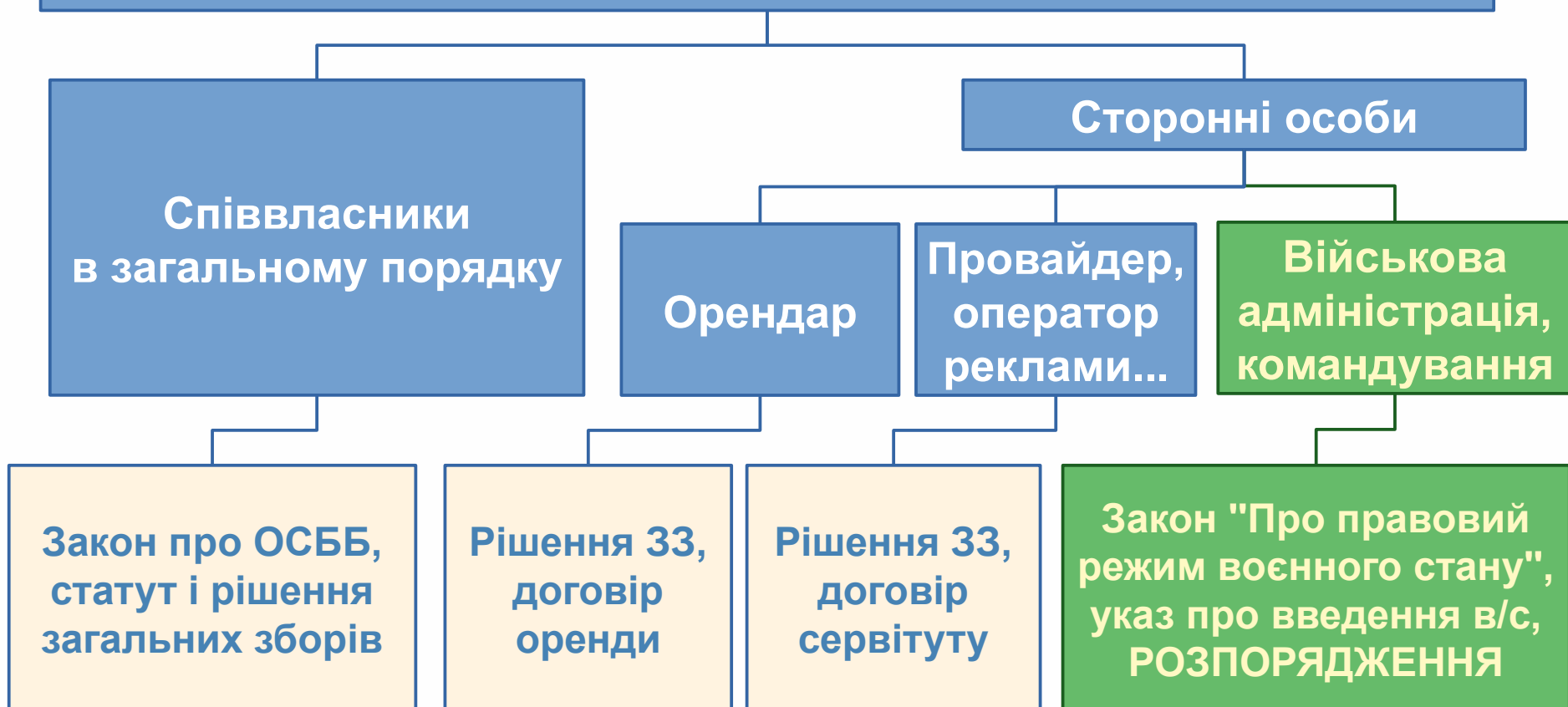


- Володіння, користування і розпоряджання спільним майном БКБ здійснюється співвласниками **спільно**; один зі співвласників не вправі самовільно розпоряджатися спільним майном БКБ
- Закон "Про особливості..." визначає механізм спільного прийняття рішень **більшістю** голосів співвласників
- Закон про ОСББ визначає механізм спільного прийняття рішень **більшістю** голосів співвласників, **які створили ОСББ**

Користування спільним майном: правові підстави

- **Ст. 6 закону “Про особливості...”:** “Співвласники мають право ... **вільно користуватися** спільним майном багатоквартирного будинку з **урахуванням умов та обмежень**, встановлених законом або рішенням співвласників”
- **Ст.10 закону про ОСББ:** 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

[Обмеження] Користування спільним майном



В усякого [обмеження] користування повинна бути **правова підстава!**

Хто приймає рішення в 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

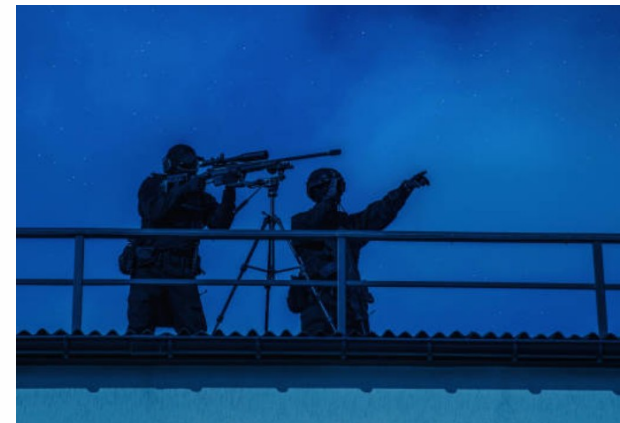
Хто приймає рішення в конкретному випадку?

Варіант 3: військова адміністрація/військове командування

- Закон України «Про правовий режим воєнного стану» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>
- Указ Президента України №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» - <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41397>
- Допускається обмеження деяких прав і свобод
- Можуть створюватися **військові адміністрації** (створені в усіх областях і районах), міські голови отримують особливі повноваження
- **Військове командування** отримує додаткові повноваження
- У місцевостях, де ведуться бойові дії, запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану покладається **безпосередньо на військове командування** та військові адміністрації (у разі їх утворення)

Повноваження військових адміністрацій і військового командування

- **Встановлювати охорону об'єктів** критичної інфраструктури та об'єктів, що забезпечують життєдіяльність населення, особливий режим їх роботи
- Примусово **відчужувати** майно, що перебуває у **приватній** або комунальній власності, вилучати майно державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка (акт, оцінка)



Повноваження військових адміністрацій і військового командування

- Запроваджувати у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, комендантську годину (**заборону перебування у певний період доби** на вулицях та в інших громадських місцях без спеціально виданих перепусток і посвідчень), а також встановлювати спеціальний **режим світломаскування**
- Перевіряти документи у осіб, проводити огляд речей, транспортних засобів, багажу та вантажів, **службових приміщень** і житла громадян, за винятком обмежень, встановлених Конституцією України
- Встановлювати **порядок використання фонду захисних споруд цивільного захисту** (див. наш вебінар від 06.09.2022)

Повноваження військових адміністрацій і командування: а хто це до нас завітав?



КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
РОЗПОРЯДЖЕННЯ

26 серпня 2022 року

Київ

№ 572

Про запровадження комендантської години на території Київської області

Відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану», Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» (із змінами), Порядку здійснення заходів під час запровадження комендантської години та встановлення спеціального режиму світломаскування в окремих місцевостях, де введено воєнний стан, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 08 липня 2020 року № 573 «Питання запровадження та здійснення деяких заходів правового режиму воєнного стану»:

ЗАПРОВАДИТИ з 28 серпня 2022 року по 04 вересня 2022 року на території Київської області комендантську годину щодня з 23 години 00 хвилин до 05 години 00 хвилин.

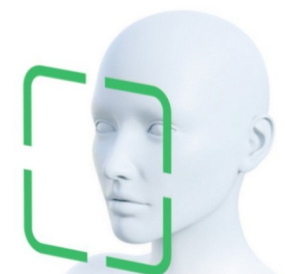
Начальник адміністрації

Олексій КУЛЕБА



ТИ ХТО

i



МАЄШ ІНФОРМАЦІЮ ПРО
НЕБЕЗПЕКУ – ТЕЛЕФОНУЙ ДО СБУ

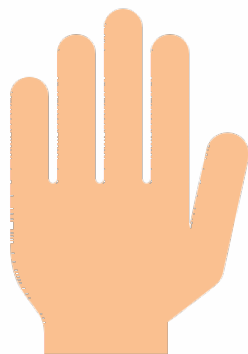
0 800 501 482

Підстави користування спільним майном: підсумки

- Всяке користування і всяке обмеження повинно мати належну правову підставу та бути належно оформленим
- В умовах воєнного стану з'явилася додаткова підстава [обмеження] користування спільним майном - рішення військової адміністрації або командування
- Для рішень ВА/ВК теж є порядок прийняття і межі.
"Наказуєш - забезпеч!"
- Усне розпорядження особи у формі - ще не розпорядження командування (але: "Не сперечайся з людиною з автоматом!")
- Перепитуйте, уточнюйте, ідентифікуйте!
Телефонуйте і викликайте!

Поняття і склад спільного майна багатоквартирного будинку. Правові підстави користування спільним майном:

Чи маєте питання?



**Доступ до спільного майна.
Відповідальність за утримання
"недоступного" спільного майна.
Що робити з несанкціонованим
використанням спільного майна?**

"Режими доступу" до спільного майна

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

Порушення доступу до спільного майна

- 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 (виявили щось "новеньке" - запитайте військових!)
- технічні рішення: сигналізація, замки, системи доступу

Реагування:

- адекватні заходи протидії (самозахист цивільних прав)
- виклик співробітників Національної поліції (фіксація фактів)
- звернення до ВА/ВК
- "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
(суди працюють!)

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.

Приклади:

- Відновлення доступу (зрізання замків, демонтаж...)
- Обмеження доступу (встановлення замків, відключення...)

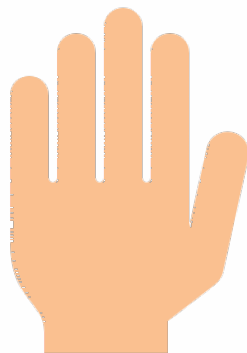
Пам'ятайте про безпеку!

Збереження доступу до спільного майна: підсумки

Основа - спільні рішення (загальних зборів)!

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

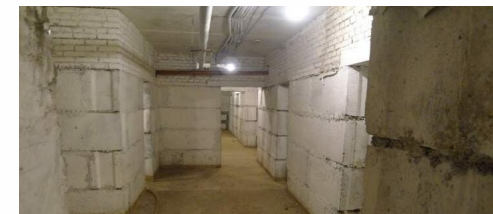
**Доступ до спільного майна. Відповідальність за утримання "недоступного" спільного майна. Що робити з несанкціонованим використанням спільного майна:
Який ваш досвід?**



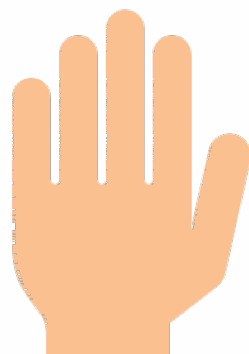
Що робити з пошкодженням спільним майном?

Що робити з пошкодженим спільним майном?

- Пам'ятати, що є і що не є спільним майном
- Приймати спільні рішення
- Звертатися до органів місцевого самоврядування і військової адміністрації
- Пам'ятати про механізми і підстави доступу до житла (до спільного майна в ньому):
 - "крайня необхідність"
 - ст.29 закону про ЖКП



Що робити з пошкодженням спільним майном: Яка ваша порада?



Дякую за увагу!