



АПАРАТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Головне науково-експертне управління

01008, м. Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-40-25, 255-45-01; факс: 255-41-86

№ 16/367/2564(18459)

"24" 01 2020 р.

ВИСНОВОК

на проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо правового регулювання відносин між співвласниками багатоквартирних будинків і власниками та наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках»

Метою розробки проекту є «визначення на законодавчому рівні захисту прав громадян та запобігання виникнення конфліктів між співвласниками квартир і власниками (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках та обмежень щодо їх використання не за призначенням, в тому числі хостелів, готелів, інших закладів тимчасового проживання, підприємств харчування (кафе, ресторанів, барів, кальянних) та посилення відповідальності за порушення законодавства у зазначеній сфері» (п. 2 пояснювальної записки до проекту). Для цього пропонується внести до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон) відповідні зміни. У цих змінах передбачається, зокрема, надання: сільській, селищній, міській раді повноважень щодо «затвердження переліку видів підприємницької та господарської діяльності, які відповідно до рішення зборів співвласників багатоквартирного будинку (далі – СББ) не можуть здійснюватися власниками та/або наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень» у такому будинку, а об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) – права звертатися до суду з позовом про заборону здійснення відповідної діяльності та/або стягнення штрафу.

Головне управління, розглянувши законопроект, вважає за доцільне висловити щодо нього такі зауваження та пропозиції.

1. Насамперед, слід зауважити, що, на нашу думку, вказану проблему слід вирішувати не окремо щодо будинків ОСББ, а комплексно щодо всіх інших багатоквартирних будинків.

2. У проекті передбачається, що збори СББ приймають рішення про обмеження щодо можливості здійснення одного чи кількох видів підприємницької або господарської діяльності у квартирах або нежитлових приміщеннях багатоквартирного будинку з числа тих видів діяльності, які

рішенням відповідного представницького органу місцевого самоврядування, внесені до переліку видів вказаної діяльності, які не можуть здійснюватися власниками та/або наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках, (новий п. 44² ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», новий абз. 11 ч. 9 ст. 10, зміни до ст. 16 Закону).

Проте, на нашу думку, більш оптимальним варіантом буде прийняття відповідного рішення загальними зборами співвласників самотійно¹, а не на підставі переліку, затвердженого представницьким органом місцевого самоврядування. Це пояснюється тим, що у цьому разі вказане рішення буде прийматися оперативніше, а також тим, що буде виключена можливість впливу (в тому числі, корупційного) осіб, які займаються відповідною діяльністю, на затвердження зазначеного рішення органом місцевого самоврядування.

Крім цього, слід врахувати, що надання диспозитивності рішенням представницького органу місцевого самоврядування, на наш погляд, не узгоджується зі ст. 144 Конституції України, згідно з якою органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території. Так само, відповідно до ст. 73 Закону України «Про місцеве самоврядування», акти відповідної ради, прийняті в межах наданих їй повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Також звертаємо увагу на неузгодженість цієї пропозиції з положеннями ст. 4 Європейської хартії місцевого самоврядування, яка встановлює, що органи місцевого самоврядування в межах закону мають повне право вільно вирішувати будь-яке питання, яке не вилучене із сфери їхньої компетенції і вирішення якого не доручене жодному іншому органу. Повноваження, якими наділяються органи місцевого самоврядування, як правило, мають бути повними і виключними.

3. Термінологія проекту вимагає уточнення. Насамперед, слід звернути увагу, що в одних випадках (наприклад, нова редакція абз. 4 ст. 15 Закону) йдеться про *обмеження*, які можуть бути встановлені рішенням зборів СББ, а у інших – про *заборони*, встановлені такими зборами (наприклад, нова редакція ч. 8 ст. 26 Закону). Це зауваження стосується і використання у проекті термінів «збори співвласників багатоквартирного будинку» (зокрема, новий п. 44², яким доповнюється ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») та «загальні збори» (зокрема, нова редакція абз. 1 ст. 26 Закону).

¹ - Наприклад, на підставі Національного класифікатора України «Класифікація видів економічної діяльності К 009:2010, затвердженого наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 29.11.2010 № 530.

Крім цього, у зв'язку з відсутністю законодавчого визначення змісту терміну «зловживання правом» пропонуємо виключити з нового абзацу ч. 5 ст. 14 Закону слова «може визнати таку заборону зловживанням правом».

4. У проекті абз. 4 ч. 1 ст. 15 Закону викладається у новій редакції, згідно з якою загальне зобов'язання співвласника використовувати приміщення за призначенням змінюється на його зобов'язання використовувати приміщення за призначенням з урахуванням обмежень, які можуть бути встановлені (коректніше – встановлені) рішенням зборів СББ. Проте такий підхід не враховує того, що обмеження щодо використання приміщень можуть бути встановлені і в інших випадках (наприклад, власник квартири відповідно до ст. 383 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) не має права використовувати його для промислового виробництва). У зв'язку з цим пропонуємо залишити вказаний абзац ч. 1 ст. 15 Закону у чинній редакції.

5. У новому абз. 7 ч. 1 ст. 17 Закону ОСББ надається право звертатися до суду в разі порушення співвласником обмежень на здійснення підприємницької і господарської діяльності з позовом про заборону здійснення відповідної діяльності та/або стягнення штрафу за порушення цієї заборони в розмірі сум на його власний розсуд.

Головне управління звертає увагу на невизначеність правової природи штрафу, який пропонується накладати на особу, яка порушує обмеження щодо заборони на зайняття відповідною діяльністю, що, зокрема, унеможливорює визначення порядку його стягнення та особи, на користь якої він стягується. Адже штраф є грошовим стягненням, що накладається відповідними органами (у тому числі, судом) на осіб, які вчинили певне правопорушення (адміністративне, кримінальне тощо) у ході розгляду відповідних справ і стягується на користь держави. У свою чергу, у цивільному законодавстві штраф розглядається як вид неустойки, яка виступає засобом забезпечення виконання зобов'язань (ст. 549 ЦК), або видом відповідальності за невиконання зобов'язання (ст. 611 ЦК), тобто пов'язується з договірними відносинами, і стягується на користь сторони договору, яка зазнала шкоду від його невиконання.

У зв'язку з цим пропонуємо виключити відповідні положення з проекту.

6. У п. 3 розділу «Перехідні положення» проекту визначено, що штрафні санкції встановлені ч. 5 ст. 17 Закону не застосовуються протягом перехідного періоду, передбаченого п. 1 цього Розділу, але у вказаному пункті встановлення такого періоду не передбачено.

7. До проекту можуть бути висловлені зауваження техніко-юридичного характеру. Зокрема, новий абз., яким доповнюється ч. 5 ст. 14 Закону, юридично коректніше викласти як доповнення цієї частини відповідними словами. Крім цього, у новій редакції ст. 26 Закону пропонується внести

зміни до абзацу першого, однак не вказано до якої саме частини, аналогічне зауваження стосується і запропонованих змін до ст. 15 Закону.

Узагальнюючий висновок: за результатами розгляду в першому читанні законопроект доцільно повернути на доопрацювання з урахуванням висловлених зауважень та пропозицій.

Керівник Головного управління



С. Тихонюк

Вик.: О. Куціпак, Е. Вальковський, І. Кунець, О. Когут