



Верховний
Суд

Спори за участю ОСББ: практика Касаційного цивільного суду

Василь Крат,
суддя Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент

22 травня 2026 року

Юрисдикційний аспект

Спiр щодо звiльнення голови правлiння ОСББ Постанова КЦС ВС вiд 25.02.2026 у справi № 127/16932/24

При зверненнi з позовом позивачка посиалалася на те, що трудовий договiр з нею був розiрваний у зв'язку з припиненням її повноважень як посадової особи, але при цьому були порушенi її права на належне формулювання причин звiльнення та виплати.

Суд першої iнстанцiї, з яким погодився апеляцiйний суд позов задовольнив. При цьому апеляцiйний суд зазначив, що спiр у справi виник щодо змiни формулювання причин звiльнення та вiдповiдних виплат при звiльненнi, i не пов'язаний iз здiйсненням господарської дiяльностi ОСББ. Вiдносини сторiн щодо оплати працi, звiльнення посадової особи регулюються нормами КЗпП України. Спори з цього приводу є трудовими спорами. Такi спори розглядаються за правилами ЦПК України.

Проте суди зробили помилковий висновок щодо розгляду справи за правилами цивiльного судочинства.

Спiр щодо звiльнення голови правлiння ОСББ Постанова КЦС ВС вiд 25.02.2026 у справi № 127/16932/24

Звiльнення позивачки з зазначенням в наказi, що повноваження ОСОБА_1 припиненi вiдповiдно до статтi 99 ЦК України, протоколу загальних зборiв ОСББ «Заболотного б» вiд 27 сiчня 2024 року, статтi 10 Закону України «Про об'єднання спiввласникiв багатоквартирного будинку», пункту 13 Статуту ОСББ «Заболотного б» України не свiдчить про трудовий характер спiрних правовiдносин, вiдповiдно пiдсуднiсть справи судам цивiльної юрисдикцiї. Спiр мiж позивачкою та ОСББ «Заболотного б» вимагає оцiнювання законностi дiй органiв управлiння ОСББ, зокрема, вiдповiдностi цих дiй вимогам цивiльного, а не трудового законодавства.

Оспорюваний наказ був виданий на виконання рiшення загальних зборiв ОСББ «Заболотного б», оцiнка правомiрностi якого неможлива без надання оцiнки правомiрностi самого рiшення загальних зборiв ОСББ. Отже, розгляд цiєї справи вiднесений до юрисдикцiї господарського суду.

Спiр ОСББ з територiальною громадою Постанова КЦС ВС вiд 02.07.2025 у справi № 203/485/20

Позовнi вимоги, якi заявило ОСББ до мiської ради, про визнання незаконним i скасування рiшення мiської ради, скасування та вилучення запису про реєстрацiю права власностi, а також про зобов'язання територiальної громади передати за актом приймання-передачi нежитлове (пiдвальне) примiщення позивачевi, стосуються спору юридичних осiб, зокрема правомiрностi набуття однiєю з них речового права.

Тому за предметним i суб'єктним критерiями зазначенi вимоги слiд розглядати за правилами господарського судочинства (див. близький за змiстом висновок у постановi Верховного Суду у складi Об'єднаної палати Касацiйного цивiльного суду вiд 5 травня 2025 року у справi № 199/9897/22). Ефективнiсть вказаних способiв захисту має оцiнити суд належної юрисдикцiї. Тому у цiй справi Верховний Суд не вирiшує питання про застосування висновку, сформульованого у постановi Верховного Суду у складi колегiї суддiв Касацiйного господарського суду вiд 23 червня 2020 року у справi № 906/150/19.

Спiр ОСББ з фiзичною особою-пiдприємцем

Постанова КЦС ВС вiд 29.01.2025 у справi № 686/1350/23

Суди не звернули увагу, що фiзична особа, яка є власником, зокрема, нерухомого майна, має право використовувати його для здiйснення пiдприємницької дiяльностi; вирiшення питання про юрисдикцiйностi спору за участю ФОП залежить вiд того, виступає чи не виступає фiзична особа як сторона у спiрних правовiдносинах суб`єктом господарювання, та чи є цi правовiдносини господарськими.

У позовi ОСББ «ІНФОРМАЦІЯ_1» мiсто Хмельницький» вказувало, що ОСОБА_1 фактично самовiльно проведено реконструкцiю квартири, її iнженерних мереж, зокрема системи газопостачання, вентиляцiї, водопостачання та водовiдведення, а також змiнено її цiльове призначення - для використання у пiдприємницькiй дiяльностi - хостел (том 1, а. с. 1).

Спiр ОСББ з фiзичною особою-пiдприємцем

Постанова КЦС ВС вiд 29.01.2025 у справi № 686/1350/23

У судi першої iнстанцiї вiдповiдачем ОСОБА_1 подавалося клопотання про закриття провадження в справi вiд 26 лютого 2024 року (котре суд першої iнстанцiї не розглянув), в якому вказувалося про те, що ОСОБА_1 зареєстрований як фiзична особа-пiдприємець, основним видом дiяльностi є КВЕД: 68.20 Надання в оренду й експлуатацiю власного чи орендованого нерухомого майна (основний); переобладнана квартира використовується в пiдприємницькiй дiяльностi; до клопотання додано витяг з реєстру платникiв єдиного податку вiд 17 листопада 2022 року (том 1, а. с. 209А - 210).

За таких обставин в цiй справi спiр мiж ОСББ та фiзичною особою пiдприємцем не пiдлягає розгляду в порядку цивiльного, а має розглядатися в порядку господарського судочинства. Тому судовi рiшення належить скасувати i закрити провадження у справi.

Спір співвласника багатоквартирного будинку із ОСББ про недійсність рішень загальних зборів співвласників ОСББ
Постанова КЦС ВС від 02.03.2023 у справі № 760/16852/21

Спір про дійсність рішення установчих (загальних) зборів ОСББ, зокрема про затвердження кошторису ОСББ та розміру внесків його членів, що виник між членом ОСББ та самим ОСББ, охоплюється поняттям «управління юридичною особою» як такий, що є спором про компетенцію найвищого органу управління ОСББ приймати рішення, віднесені до його виключної компетенції.

У справі, що переглядається: суди встановили, що спір про часткову недійсність рішень загальних зборів співвласників ОСББ виник між членом ОСББ та самим ОСББ. За таких обставин, суди зробили обґрунтований висновок про те, що ця справа підлягає розгляду в порядку господарського судочинства та закрили провадження в справі.

Матеріальний аспект

Завдання ОСББ

Постанова КЦС ВС від 25.07.2024 у справі № 756/10964/19

Завданням ОСББ є захист майнових прав співвласників об'єднання, в силу закону та Статуту.

ОСББ як організаційна форма використання спільного майна Постанова КЦС ВС від 31.10.2024 у справі № 522/22450/13-ц

ОСББ є організаційною формою утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) усіма власниками його квартир та нежитлових приміщень, яке відповідно до положень статей 4, 16 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» представляє інтереси всіх співвласників будинку.

ОСББ для захисту прав співвласників будинку

Постанова КЦС ВС від 22.01.2025 у справі № 760/33583/21

З урахуванням мети створення, ОСББ має пряме та безпосереднє відношення до усіх питань, що стосуються будинку, а отже може мати власну, окрему від інтересів кожного окремого члена об'єднання, матеріально-правову зацікавленість у спорах що стосуються будинку.

Наявність матеріально-правової зацікавленості у ОСББ у правовідносинах, що виникають щодо будинку чи його складових, утримання, експлуатації та інших подібних питань є передумовою визнання за ОСББ самотійної процесуальної правосуб'єктності, а отже і права на звернення до суду із самотійним позовом.

Невизнання за ОСББ самотійного права на звернення до суду в інтересах членів, призвело б до неможливості забезпечення і захисту прав співвласників будинку і стало б невиправданою перешкодою для досягнення мети об'єднання.

Чи є ефективним способом захисту права власності ОСББ, яке вважає себе власником нежитлового (підвального) приміщення, вимога про визнання недійсним договору купівлі-продажу цього майна?

Постанова КЦС ВС від 02.07.2025 у справі № 203/485/20

Належним способом захисту порушених прав співвласників багатоквартирного житлового будинку на допоміжні приміщення у ньому може бути визнання недійсним договору (див. постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 25 липня 2024 року у справі № 756/10964/19, від 22 січня 2025 року у справі № 760/33583/21), зокрема того, за яким нежитлове (підвальне) приміщення було придбане покупцем без згоди цих співвласників. Зазначене не виключає можливість застосування ОСББ як способу захисту вимоги про витребування, якщо ОСББ має намір зареєструвати право власності на відповідне приміщення за собою.

Проте відмова у задоволенні вимоги ОСББ про визнання недійсним договору купівлі-продажу через неналежність і неефективність цього позову не узгоджується з відповідними висновками Верховного Суду.

Правовий режим допоміжних приміщень багатоквартирного будинку Постанова КЦС ВС від 22.01.2025 у справі № 760/33583/21

Допоміжними приміщеннями мають вважатися всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку, незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов'язаних із життєзабезпеченням.

І 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.

Правовий режим допоміжних приміщень багатоквартирного будинку Постанова КЦС ВС від 22.01.2025 у справі № 760/33583/21

Чинним законодавством України встановлено загальне правило (своєрідну презумпцію) наявності у всіх нежитлових приміщень багатоквартирного житлового будинку правового режиму допоміжних приміщень, а як виняток, лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення - для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень.

Виходячи з такої презумпції та з врахуванням принципу змагальності сторін, лише позивач не повинен доводити режим спірних приміщень як допоміжних, а навпаки, передусім відповідач-2, який є їх останнім набувачем, має довести винятковий режим спірних приміщень як ізольованих приміщень в багатоквартирному будинку, що не належать до житлового фонду та є самостійним об'єктом нерухомого майна, оскільки зі стадії проектування, тобто з самого початку вони будувалися з іншим цільовим призначенням - для потреб непромислового характеру

Правовий режим допоміжних приміщень багатоквартирного будинку Постанова КЦС ВС від 22.01.2025 у справі № 760/33583/21

Суди не врахували, що допоміжні приміщення багатоквартирного будинку мають специфічний правовий режим і такий спосіб захисту як визнання недійсним правочину, так і оспорювання рішень та записів реєстратора, можуть бути застосовані для захисту прав співвласників багатоквартирного будинку.

Суди не з'ясували чи є спірне приміщення за своїми технічними та юридичними характеристиками допоміжним, та що у ньому знаходиться технічне обладнання будинку (інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов і безпечної експлуатації квартир тощо), без доступу до якого експлуатація житлового будинку є неможливою, чи використовувалось воно для обслуговування будинку; чи навпаки є нежитловим.

Використання прибудинкової території

Постанова КЦС ВС від 14.08.2024 у справі № 442/1888/23

Касаційний суд зауважує, що:

використання прибудинкової території має відбуватися за її призначенням;

створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема, бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) має проводитися тільки за згодою співвласників і за умови, що такі об'єкти не призведуть до порушень прав інших співвласників у багатоквартирному житловому будинку;

право спільної власності багатоквартирного будинку здійснюється співвласниками за їх згодою, а тому створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема, бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) вимагає погодження співвласників (див. подібний висновок у пунктах 75 - 76 постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 травня 2021 року у справі № 461/9578/15-ц (провадження № 14-175цс20)).

Використання прибудинкової території

Постанова КЦС ВС від 14.08.2024 у справі № 442/1888/23

ОСОБА_3 просив зобов'язати ОСОБА_2 знести (демонтувати) самовільно збудовані: бетонні сходи, пандус з бетону, бруківку, що прилягає до сходів та пандусу, прибудованих до квартири АДРЕСА_6 та відновити в попередній стан земельну ділянку прибудинкової території.

Суди не врахували, що використання прибудинкової території має відбуватися за її призначенням; створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема, бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) має проводитися тільки за згодою співвласників і за умови, що такі об'єкти не призведуть до порушень прав інших співвласників у багатоквартирному житловому будинку; право спільної власності багатоквартирного будинку здійснюється співвласниками за їх згодою, а тому створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема, бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) вимагає погодження співвласників.

Використання прибудинкової території

Постанова КЦС ВС від 14.08.2024 у справі № 442/1888/23

Суди не звернули уваги, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками; земельна ділянка належить співвласникам жилого будинку на праві спільної сумісної власності, яка разом із загальним майном і допоміжними приміщеннями є майном співвласників, які визначають порядок його використання.

Суд не врахували, що прибудинкова територія багатоквартирного житлового будинку АДРЕСА_3 є призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку і належних до нього будівель та споруд та має задовольняти інтереси всіх мешканців цього будинку.

Використання прибудинкової території

Постанова КЦС ВС від 14.08.2024 у справі № 442/1888/23

Земля, на якій відповідач збудував спірні об'єкти (бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу), є прибудинковою територією та призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку і належних до нього будівель та споруд та має задовольняти інтереси всіх мешканців цього будинку; спірні об'єкти (бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) створені на прибудинковій території без погодження співвласників.

За таких обставин, добудовані ОСОБА_2 до квартири АДРЕСА_6 об'єкти, а саме: бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу, прибудованих до цієї квартири, підлягають знесенню. Касаційний суд, з урахуванням висновку зробленого в постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 14 лютого 2024 року у справі № 523/8263/20 (провадження № 61-8041св23), вважає, що рішення суду щодо зобов'язання ОСОБА_2 знести (демонтувати) об'єкти має бути виконуваним не лише у добровільному порядку, але й у примусовому (без участі відповідача, але його коштом) порядку, враховуючи мету відповідного позову, формулювання такого рішення у резолютивній частині слід зазначити: «за рахунок ОСОБА_2 привести об'єкт за адресою: АДРЕСА_4, до попереднього стану шляхом знесення самовільно збудованих: бетонних сходів, пандусу з бетону, бруківки, що прилягає до сходів та пандусу, прибудованих до цієї квартири», а в іншій частині позову відмовити.

Управління ОСББ підземно-наземним паркінгом, в якому знаходиться трансформаторна підстанція

Постанова КЦС ВС від 25.07.2024 у справі № 756/10964/19

Суди встановили, що відповідно до копії протоколу № 1 від 18 вересня 2004 року установчих зборів власників нежилых приміщень (підземно-наземного паркінгу), , на порядку денному стояло питання про створення об'єднання співвласників підземно-наземного паркінгу. По даному питанню ухвалили приєднатись до ОСББ «Фаворит» як власники нежилых приміщень (гаражних боксів). 01 листопада 2004 року між ЗАТ МЖК «Оболонь» та ОСББ «Фаворит» був укладений договір про передачу паркінгу в управління, відповідно до пункту 1 якого ЗАТ МЖК «Оболонь» передає всі свої функції по управлінню паркінгом, а Об'єднання приймає на себе зобов'язання по управлінню паркінгом. Підземно-наземний паркінг був переданий ЗАТ МЖК «Оболонь» на баланс ОСББ «Фаворит» відповідно до АВІЗО 27 квітня 2005 року.

Управління ОСББ підземно-наземним паркінгом, в якому знаходиться трансформаторна підстанція

Постанова КЦС ВС від 25.07.2024 у справі № 756/10964/19

Апеляційний суд не звернув уваги, що у пункті 1.2. Статуту передбачено, що ОСББ «Фаворит» забезпечує утримання та експлуатацію за призначенням підземно-наземного паркінгу, як невід'ємного конструктивного елемента системи спільних допоміжних (технічних) приміщень житлового комплексу, призначеного для розміщення інженерних мереж загального користування, а також для паркування (стоянки) легкових автомобілів співвласників об'єднання та власників паркомісць/боксів у ньому, які не є співвласниками (членами) ОСББ, а також утримання та експлуатацію за призначенням прибудинкову територію.

Поза увагою апеляційного суду залишилось те, що ОСББ «Фаворит» забезпечує утримання та експлуатацію підземно-наземного паркінгу за призначенням і за доводами позивача спірне приміщення № 208 є трансформаторною підстанцією.

Управління ОСББ підземно-наземним паркінгом, в якому знаходиться трансформаторна підстанція

Постанова КЦС ВС від 25.07.2024 у справі № 756/10964/19

Апеляційний суд не врахував, що допоміжними приміщеннями мають вважатися всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку, незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов'язаних із життєзабезпеченням. Апеляційний суд зробив помилковий висновок про те, що спірне приміщення не є допоміжним приміщенням.

Суд першої інстанції встановив, що відповідно до технічної документації приміщення № 208 є трансформаторною підстанцією, електротехнічною частиною, де проходить розв'язка кабелів електроенергії всього житлового комплексу та паркінгу, знаходиться щитова вимірювання технологічних параметрів та кабельні приміщення, технічний коридор, враховуючи, що вказане приміщення збудоване відповідачами самочинно без будь-яких дозвільних документів, чим порушено права інших співвласників та створено перешкоди у вільному доступі та користуванні належної їм на праві спільної власності кабельним, щитовим приміщенням - трансформаторна підстанція, електротехнічна частина.

Чи є належною вимога ОСББ про скасування рішення про державну реєстрацію права власності на об'єкт самочинного будівництва?

Постанова КЦС ВС від 14.12.2023 у справі № 591/1849/20

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Спир щодо подальшої юридичної долі самочинно побудованого майна вирішується виключно відповідно до статті 376 ЦК України, тобто за вимогами про знесення такого майна або про визнання права власності на таке майно. У категорії справ, за обставинами яких певна особа неправомірно зареєструвала право власності на самочинно побудоване майно, неналежною є як вимога про скасування рішення (запису) про реєстрацію права власності, так і вимога про припинення права власності.

Знесення самовільної прибудови за позовом ОСББ Постанова КЦС ВС від 14.12.2023 у справі № 591/1849/20

У справі, що переглядається, суди встановили, що ОСОБА_1 здійснено реконструкцію нежитлового приміщення зі збільшенням площі з 39,0 кв.м. на 67,4 кв.м без отримання вихідних даних, повідомлення про початок виконання будівельних робіт, декларації про готовність об'єкта до експлуатації та за відсутності правовстановлюючого документу на земельну ділянку. Проведено добудову нежитлового приміщення з облаштуванням в несучій стіні багатоквартирного будинку окремого входу до нежитлового приміщення.

За таких обставин суди зробили обґрунтований висновок, що вказана забудова (реконструкція нежитлового приміщення зі збільшенням його площі) на земельній ділянці прибудинкової території багатоквартирного будинку ОСББ «Герасима Кондратьєва 127/2», з прибудовою до несучої стіни багатоквартирного будинку, яка є конструктивним елементом будинку та спільною сумісною власністю всіх співвласників будинку без їх згоди, є самочинним будівництвом. Тому державна реєстрація такої забудови проведена без законних підстав. Оскільки позивач заперечує проти знаходження на земельній ділянці, що перебуває у нього на праві постійного користування, самочинно збудованого нерухомого майна ОСОБА_1, тому відновлення порушених прав позивача можливе лише його знесенням.

Знесення самовільної прибудови за позовом ОСББ Постанова КЦС ВС від 14.12.2023 у справі № 591/1849/20

Колегія суддів відхиляє доводи касаційної скарги, що вказана забудова не порушує прав ОСББ у зв'язку з тим, що право землекористувача на праві постійного користування у позивача виникло на підставі рішення Сумської міської ради № 6198-МР від 18 грудня 2019 року, і станом на 24 липня 2018 року (день реєстрації права приватної власності ОСОБА_1 на нежитлове приміщення загальною площею 67,4 кв. м) не існувало.

Оформлення земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, на праві постійного користування ОСББ не визначає момент виникнення на неї прав власників квартир та нежитлових приміщень такого багатоквартирного будинку, оскільки права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і його прибудинкова територія належить до спільного майна багатоквартирного будинку, ці земельні ділянки можуть передаватися виключно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку, а порядок їх використання визначається співвласниками.

Процесуальний аспект

Належний відповідач за вимогами ОСББ про скасування рішення про державну реєстрацію права власності та зобов'язання знести об'єкт самочинного будівництва
Постанова КЦС ВС від 14.12.2023 у справі № 591/1849/20

Спир про скасування рішення, запису про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно треба розглядати як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою, за якою зареєстроване речове право на це майно. Належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано.

У справі, що переглядається, зміст і характер відносин між учасниками справи, встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи, підтверджують, що цей спір виник між ОСББ «Герасима Кондратьєва, 127/2» та ОСОБА_1 внаслідок проведення самочинного будівництва та реєстрації права власності на такий об'єкт. Державний реєстратор у такому спорі є неналежним відповідачем. Тому судові рішення в цій частині належить скасувати і ухвалити нове рішення про відмову у задоволенні позову до державного реєстратора.

Чи поширюються норми Закону України «Про захист прав споживачів» на відносини, які виникають між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення?

Постанова КЦС ВС від 30.11.2023 у справі № 401/983/23

Не є предметом регулювання цього Закону відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (частина друга статті 2 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»).

Відповідно до частини першої статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, тепlopостачання і опалення, отримання послуги з управління побутовими відходами, об'єднання за рішенням загальних зборів має право: задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення; визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори; виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Чи поширюються норми Закону України «Про захист прав споживачів» на відносини, які виникають між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення?

Постанова КЦС ВС від 30.11.2023 у справі № 401/983/23

Тлумачення вказаних норм свідчить, що законодавець визначив, що не є предметом регулювання Закону України «Про житлово-комунальні послуги» відносини, які виникають між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення. Тому норми Закону України «Про захист прав споживачів» щодо звільнення споживачів від сплати судового збору не поширюються на спірні правовідносини.

Між позивачем, як співвласником будинку, та ОСББ «Добре 2019» виникли відносини щодо утримання та експлуатації багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення. Вказані відносини регулюються, зокрема, ЦК України, Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Чи поширюються норми Закону України «Про захист прав споживачів» на відносини, які виникають між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення?

Постанова КЦС ВС від 30.11.2023 у справі № 401/983/23

За таких обставин, суд апеляційної інстанції зробив правильний висновок про те, що відсутні підстави для звільнення позивача від сплати судового збору на підставі статті 22 Закону України «Про захист прав споживачів» при подачі апеляційної скарги, тому правильно залишив апеляційну скаргу позивача у цій справі без руху, надавши їй строк для сплати судового збору, а після не усунення вказаних недоліків апеляційної скарги у встановлений судом строк, визнав апеляційну скаргу неподаною та повернув її позивачеві, роз'яснивши їй право повторно звернутись до суду із вказаною апеляційною скаргою у подальшому в порядку, встановленому законом.

Джерела

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в соціальній мережі Facebook за 2021 рік) / Редактор та упорядник В. І. Крат. – Київ, 2021. 234 с. URL: <https://t.me/glossema/2>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2022 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2022. 444 с. URL: <https://t.me/glossema/727>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2023 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2023. 662 с. URL: <https://t.me/glossema/1451>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2024 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2024. 899 с. URL: <https://t.me/glossema/2441>.

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2025 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2025. 704 с. URL: <https://t.me/glossema/3223>.





Верховний
Суд



Трохи про приватне право:
<https://t.me/glossema>



Дякую за увагу!