

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

### **до проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо виключення можливості використання сервітутів для розміщення електронних комунікаційних мереж у багатоквартирних будинках»**

#### **1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту Закону**

З 04 червня 2017 року набув чинності Закон України «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку електронних комунікаційних мереж» (далі – Закон), який визначає правові, економічні та організаційні засади забезпечення доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електронних комунікаційних мереж, будинкової розподільної мережі для розташування технічних засобів електронних комунікацій 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.

Згідно з частиною першою статті 3 Закону його дія поширюється на відносини між власниками інфраструктури об'єкта доступу всіх форм власності та замовниками, що виникають при доступі до інфраструктури відповідного об'єкта доступу. Власником (володільцем) інфраструктури об'єкта доступу за цим Законом визначено фізичну або юридичну особу, у власності (володінні) якої перебуває інфраструктура об'єкта доступу або окремі її елементи, а як інфраструктура об'єкта будівництва визначено будинки, у тому числі житлового фонду, будівлі, споруди будь-якого призначення, опори зовнішнього освітлення, колектори, системи водопостачання та водовідведення, вертикальні труби-стояки, системи кабельних коробів, трубопроводів, лотоків, драбин, поверхові розподільні монтажні шафи систем зв'язку та сигналізації (окремі або суміщені з електрообладнанням) тощо, що надаються або можуть надаватися власником інфраструктури об'єкта доступу у користування замовнику на договірних засадах.

На практиці керівники об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) нерідко застосовують механізм сервітуту як спосіб надання

доступу до спільного майна. Така практика суперечить вимогам спеціального Закону, який регулює питання розташування технічних засобів електронних комунікацій для надання електронних комунікаційних послуг та призводить до порушення прав і законних інтересів постачальників електронних комунікаційних послуг.

Зокрема, це ускладнює або унеможлиблює розміщення технічних засобів електронних комунікацій, необхідних для надання послуг мешканцям багатоквартирних будинків. Як наслідок, виникають конфлікти між ОСББ та постачальниками, що обмежує право мешканців на вільний вибір більш вигідного постачальника електронних комунікаційних послуг.

Сервітут – це загальний механізм, але, з питання розміщення технічних засобів електронних комунікацій вже є спеціальне регулювання Законом. Проте проблемою є використання ОСББ, здебільшого, механізму сервітуту для уникнення виконання вимог законодавства щодо встановлення єдиних та прозорих умов доступу, врегульованих Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими на виконання Закону. Зокрема, укладаються договори сервітуту з різними постачальниками на різних умовах, включаючи необґрунтовано різні розміри плати, незважаючи на те, що законодавством вже визначено методику розрахунку плати за доступ та встановлено її граничні розміри.

Така практика створює передумови для дискримінаційного підходу до постачальників електронних комунікаційних мережі та послуг та може використовуватися для витіснення небажаних суб'єктів господарювання з ринку електронних комунікаційних послуг.

Таким чином, на сьогодні відносини щодо розміщення електронних комунікаційних мереж у багатоквартирних будинках, як до інфраструктури об'єктів будівництва, регулюються та застосовуються одночасно: законодавство про електронні комунікації та спеціальний Закон, а також норми цивільного законодавства щодо сервітуту та законодавство у сфері житлово-комунальних послуг.

Відсутність чіткого розмежування сфери застосування цих актів призводить до використання альтернативних правових механізмів (зокрема, сервітуту) поза процедурами, визначеними спеціальним Законом, затягування доступу до інфраструктури; виникнення конфліктів між операторами

електронних комунікацій (постачальниками електронних комунікаційних послуг), співвласниками багатоквартирних будинків та управителями.

Таким чином, норми спеціального законодавства щодо доступу до інфраструктури об'єктів будівництва для розташування технічних засобів електронних комунікацій повинні однаково застосовуватися до всіх власників (володільців) такої інфраструктури, включаючи об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). ОСББ, як і інші власники (володільці) інфраструктури, зокрема у сферах електроенергетики, транспорту та кабельної каналізації електронних комунікаційних мереж зобов'язані забезпечувати дотримання встановлених Законом правил та умов доступу.

Єдине та послідовне застосування цих норм є необхідною передумовою забезпечення рівних, прозорих і недискримінаційних умов доступу до інфраструктури для всіх постачальників електронних комунікаційних мереж та послуг. Водночас це гарантує належне виконання вимог законодавства всіма власниками (володільцями) інфраструктури незалежно від форми власності чи організаційно-правової форми, забезпечуючи рівні умови доступу та експлуатації інфраструктури, а також сприяючи ефективному функціонуванню відповідних ринків і захисту прав усіх учасників правовідносин.

## **2. Цілі і завдання проєкту Закону**

Основною метою прийняття проєкту Закону є припинення несправедливої та дискримінаційної практики застосування сервітуту для розташування технічних засобів електронних комунікацій в багатоквартирних будинках, захист законних інтересів та прав операторів електронних комунікацій (постачальників електронних комунікаційних мереж та послуг).

Прийняття закону необхідне задля здійснення:

забезпечення єдиного правового режиму доступу до інфраструктури розміщення технічних засобів електронних комунікацій;

встановлення виключного застосування спеціального Закону у правовідносинах з питання розміщення технічних засобів електронних комунікацій та усунення можливості застосування альтернативних правових конструкцій (сервітуту), які обходять встановлені Законом процедури;

забезпечення правової визначеності для всіх учасників ринку;

унеможливлення використання сервітутів як примусового механізму доступу до інфраструктури житлового фонду для розміщення технічних засобів електронних комунікацій;

встановлення виключно договірної моделі доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, а саме, багатоквартирних будинків.

### **3. Загальна характеристика і основні положення проєкту Закону.**

Проєктом Закону запропоновано:

заборона сервітутів щодо спільного майна багатоквартирних будинків при розташуванні технічних засобів електронних комунікацій для надання електронних комунікаційних послуг;

закріплення договірного принципу доступу;

відносини доступу до інфраструктури об'єктів будівництва будуть регулюватись виключно спеціальним Законом.

### **4. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання**

Ключовим актом є Закон, який встановлює спеціальну процедуру доступу для розміщення технічних засобів електронних комунікацій. Водночас, власниками (володільцями) інфраструктури об'єктів будівництва паралельно застосовуються закони України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про житлово-комунальні послуги» в частині права застосовувати сервітут.

Це створює правову конкуренцію норм та можливість вибіркового застосування законодавства.

З огляду на зазначене, проєктом Закону запропоновані зміни до законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про житлово-комунальні послуги». Також, проєктом Закону запропоновані зміни до частини третьої статті 25 Закону України «Про електронні комунікації» та запропоновано, що сервітут не може встановлюватися з метою забезпечення розміщення електронних комунікаційних мереж у багатоквартирному будинку. Надання доступу для розміщення таких мереж у багатоквартирному будинку здійснюється виключно на підставі договорів з доступу, укладених відповідно до вимог Закону.

## **5. Регіональний аспект**

Зміст проєкту Закону не стосується питань розвитку адміністративно-територіальних одиниць України і функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку.

## **6. Запобігання дискримінації**

У проєкті Закону відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

Разом з цим, положення проєкту Закону унеможливають вибіркоче надання доступу, запобігає створенню штучних бар'єрів для операторів електронних комунікацій (постачальників електронних комунікаційних послуг), сприяє розвитку конкурентного середовища.

## **7. Запобігання корупції**

У проєкті Закону відсутні правила та процедури, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

## **8. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація проєкту Закону не потребує додаткових витрат з державного та місцевих бюджетів.

## **9. Оцінка регуляторного впливу**

Проєкт Закону не є регуляторним актом.

## **10. Очікувані правові та соціально-економічні наслідки прийняття проєкту Закону**

Прийняттям закону очікуються такі наслідки:

для операторів (постачальників електронних комунікаційних мереж та послуг): передбачуваність процедур доступу та, відповідно, зменшення конфліктів з ОСББ та зменшення кількості судових спорів;

для співвласників: прозорі та однакові правила взаємодії з операторами (постачальниками електронних комунікаційних мереж та послуг) з питання розміщення технічних засобів електронних комунікацій;

для абонентів електронних комунікаційних послуг: розвиток конкуренції між операторами (постачальниками електронних комунікаційних

послуг), що забезпечить підвищення якості та доступності електронних комунікаційних послуг.

Проект Закону відповідає підходам Європейського Союзу щодо розвитку електронних комунікаційних мереж забезпечення доступу до інфраструктури та усунення бар'єрів для розгортання електронних комунікаційних мереж.

**Народні депутати України**

**О.ФЕДІЄНКО (№ 89) та інші**



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ  
Підписувач: Федієнко Олександр Павлович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000F8032F00709DDC00  
Дійсний до: 12.12.2026 0:00:00

Апарат Верховної Ради України  
89д9/1-2026/67436 від 30.03.2026



2186918