



АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

«Юридичні виклики
використання електроенергії
від сонячних електростанцій у
багатоквартирних будинках
ОСББ. Пропозиції щодо
допустимих юридичних
інструментів»

Створений в рамках проєкту "Сонячна
енергія для людей", що реалізується за
підтримки Фонду ім. Гайнріха Бьолля, Бюро
Київ — Україна

Назва організації :

Київський міський
осередок Всеукраїнської
громадської організації
“Громадянська мережа
ОПОРА”

Автор :

Дмитро Левицький

📍 місто Київ, Україна

🌐 www.oporaua.org

ЧЕРВЕНЬ 2023 рік

АНОТАЦІЯ

Аналітичний звіт «Юридичні виклики використання електроенергії від сонячних електростанцій у багатоквартирних будинках ОСББ. Пропозиції щодо допустимих юридичних інструментів» містить аналіз юридичних викликів, які постають перед проєктами зі встановлення сонячних електростанцій (СЕС) у багатоквартирних будинках ОСББ. Проаналізовано особливості правового статусу ОСББ. Надано рекомендації щодо допустимих юридичних інструментів реалізації проєктів зі встановлення СЕС у багатоквартирних будинках ОСББ залежно від цілей, які ставлять їхні учасники, та використання виробленої СЕС електроенергії.

Звіт підготовано протягом травня 2023 року в рамках проєкту «Сонячна енергія для людей», який реалізується Громадянською мережею ОПОРА за підтримки Фонду ім. Гайнріха Бьолля, Бюро Київ — Україна.

Думки, висновки та рекомендації належать авторам цього дослідження і не обов'язково відображають погляди Фонду ім. Гайнріха Бьолля, Бюро Київ — Україна та уряду Німеччини.

©Представництво Фонду ім. Гайнріха Бьолля в Україні, 2023

© Київський міський осередок Всеукраїнської громадської організації «Громадянська мережа ОПОРА», 2023

ЗМІСТ

Перелік скорочень.....	3
Резюме.....	4
Вступ.....	6
1. Огляд досвіду реалізації проєктів зі встановлення сонячних електростанцій у будинках ОСББ.....	7
1.1. Встановлення сонячних електростанцій ОСББ для забезпечення власних потреб.....	7
1.2. Встановлення сонячних електростанцій співвласниками з дозволу ОСББ.....	9
1.3. Встановлення сонячних електростанцій сторонніми особами з дозволу ОСББ.....	10
1.4. Перелік нормативних посилань і використаних джерел до розділу.....	11
2. Аналіз положень чинного законодавства, які впливають на реалізацію проєктів зі встановлення сонячних електростанцій у будинках ОСББ.....	13
2.1. Правовий статус ОСББ.....	13
2.2. Прийняття рішень щодо спільного майна багатоквартирного будинку.....	15
2.3. Дотримання вимог містобудівного законодавства.....	17
2.4. Перелік нормативних посилань і використаних джерел до розділу.....	20
Висновки та рекомендації.....	22

Перелік скорочень

ГК України	Господарський кодекс України
ДБН	державні будівельні норми
Закон про ОСББ	Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
ОСББ	об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
СЕС	сонячна електростанція
ЦК України	Цивільний кодекс України

Резюме

В Україні вже наявний певний досвід встановлення СЕС на будинках ОСББ. Виходячи з аналізу реалізованих проєктів та вимог чинного законодавства, є два ключові юридичні виклики встановлення СЕС і використання електроенергії від них у багатоквартирних будинках ОСББ:

- обрання учасниками проєкту зі встановлення СЕС на багатоквартирному будинку такого організаційно-правового підходу, який відповідатиме правовому статусу ОСББ,
- необхідність отримання дозвільних документів згідно з вимогами містобудівного законодавства, обсяг яких, можливо, є надмірним для таких проєктів.

Самостійний продаж ОСББ електричної енергії «в мережу» або власникам окремих квартир є несумісним зі статусом ОСББ як негосподарючого суб'єкта.

Це залишає три основні організаційно-правові підходи (варіанти) до встановлення СЕС на будинках ОСББ:

а) Якщо завданням проєкту є забезпечення додаткового (резервного) джерела електричної енергії для живлення будинкового інженерного обладнання (для загальнобудинкових потреб) — замовником робіт може виступати ОСББ, а обладнання СЕС може й повинно бути в спільній власності співвласників багатоквартирного будинку. Продаж електричної енергії об'єднанням власникам окремих квартир або «в мережу» (у т.ч. за «зеленим тарифом») за такого підходу виключається, оскільки суперечить статусу ОСББ. Електричну енергію, вироблену власною СЕС, ОСББ може використати виключно на загальнобудинкові потреби та не може її продавати ні власникам квартир, ні «в мережу».

б) Якщо завданням проєкту є забезпечення додаткового (резервного) джерела електричної енергії для окремих квартир та/або відпуск електричної енергії «в мережу» — замовниками робіт повинні виступати такі власники квартир, і вони ж мають бути власниками обладнання своїх СЕС. Роль ОСББ у цьому підході обмежується наданням загальної (всім співвласникам) чи спеціальної (окремим співвласникам) згоди на встановлення СЕС, укладанням, за рішенням загальних зборів, договорів оренди або сервітуту для встановлення обладнання СЕС тощо. За потреби співвласники, які бажають встановити СЕС, можуть об'єднатися в енергетичний кооператив, а ОСББ — надати відповідні дозволи такому кооперативу.

в) Якщо завданням проєкту є використання електричної енергії, виробленої СЕС, стороннім суб'єктом, та/або відпуск ним електричної енергії «в мережу» — замовником робіт і власником обладнання СЕС має бути такий суб'єкт. Роль ОСББ у

цьому підході обмежується наданням згоди на встановлення СЕС та укладанням договорів оренди та/або сервітуту для встановлення обладнання СЕС.

Названих трьох підходів (варіантів) видається цілком достатньо для того, щоб серед них обрати той, який відповідатиме цілям, які в кожному конкретному випадку ставлять учасники проєкту зі встановлення СЕС. Тому жодні зміни до правового статусу ОСББ із метою дозволити об'єднанням використання «зеленого тарифу» та продаж електричної енергії «в мережу» не вбачаються за доцільні. Слід пам'ятати, що ОСББ як особлива організаційно-правова форма юридичної особи зі спеціальною правоздатністю є інструментом у руках співвласників багатоквартирного будинку, покликаним виконувати спеціально визначені законом функції. Для здійснення інших функцій законодавство дає співвласникам інші інструменти та організаційно-правові форми, якими і слід користуватися, не порушуючи статусу ОСББ фактично й не змінюючи його законодавчо. Намагання доручити ОСББ нову непритаманну функцію не гарантувало би успішного її виконання, але поставило би під загрозу виконання основних, уже наявних, функцій.

Незалежно від того, за яким з організаційно-правових підходів реалізується проєкт зі встановлення СЕС на будинку ОСББ, для нього насамперед потрібна згода загальних зборів ОСББ. Без неї всі подальші дії з реалізації проєкту лежать поза правовим полем.

Крім того, для встановлення СЕС на багатоквартирному будинку замовнику робіт необхідна низка документів дозвільного характеру, яких вимагає містобудівне законодавство, зокрема — дозвіл на виконання будівельних робіт. Для зменшення обсягу необхідної дозвільної документації видається за доцільне доповнити *Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію*, встановленням СЕС на багатоквартирних будинках.

Вступ

Інтерес до встановлення СЕС на багатоквартирних будинках ОСББ України проявляють уже не перший рік. Масовані атаки на енергетичну інфраструктуру України та перебої з електропостачанням зробили такі проєкти ще більш актуальними. При цьому на практиці під час реалізації проєктів зі встановлення СЕС у будинках ОСББ можуть ставитися різні цілі — від простого забезпечення резервного джерела електричної енергії для будинкового інженерного обладнання — і до продажу електричної енергії «в мережу» за «зеленим тарифом».

Різні цілі зумовлюють різні підходи до реалізації проєктів та різні юридичні інструменти. Хоча немає формальних юридичних перепон для встановлення СЕС на будь-якому багатоквартирному будинку, переважно такі проєкти реалізують на будинках, де створено ОСББ. Це пов'язано насамперед із ліпшою інституційною спроможністю ОСББ порівняно зі співвласниками багатоквартирного будинку, які не створили об'єднання. Тож навіть коли ініціатива щодо встановлення СЕС виникає не в ОСББ, а, скажімо, у представників бізнесу, вибір ініціатора зазвичай падає на ОСББ.

Організаційно-правових інструментів реалізації проєктів зі встановлення СЕС на будинках ОСББ може бути чимало. Але слід розуміти, що генерація електричної енергії не є ні основним, ні першорядним завданням ОСББ. А тому не всі підходи та інструменти є однаково прийнятними для ОСББ. Неправильно обрані підходи та інструменти можуть поставити під загрозу визначений законодавством правовий статус ОСББ та виконання об'єднанням його основних функцій, а в підсумку — дискредитувати саму ідею встановлення СЕС на будинках ОСББ.

У міру об'єктивного зростання кількості реалізованих проєктів зростатиме й ризик потенційних юридичних помилок. Тому важливо вже зараз визначити, які підходи до встановлення СЕС на багатоквартирних будинках ОСББ є допустимими.

Тож метою цього документа є провести аналіз юридичних викликів використання електроенергії від СЕС у багатоквартирних будинках ОСББ та надати пропозиції щодо допустимих юридичних інструментів.

1. Огляд досвіду реалізації проєктів зі встановлення сонячних електростанцій у будинках ОСББ

В Україні вже наявний певний досвід встановлення СЕС у будинках ОСББ. Як можна побачити з уже реалізованих проєктів, різні практичні міркування та потреби зумовлюють різні юридичні, організаційні та фінансові рішення щодо встановлення СЕС. Для цілей нашого дослідження важливо розуміти логіку кожного із застосованих підходів та відмінності між ними. Наголосимо, що, враховуючи мету нашого аналізу, ми «залишаємо за дужками» технічні деталі реалізації проєктів і зосереджуємо увагу саме на юридично-організаційних аспектах їхнього впровадження.

Реалізовані в Україні проєкти зі встановлення СЕС у будинках ОСББ слід розділити на дві групи: проєкти, де СЕС встановлювалися ОСББ для власних потреб, і проєкти, де СЕС встановлювалися з дозволу ОСББ іншими особами. Останні ж, своєю чергою, слід розділити на ті, де дозвіл ОСББ надається співвласникам ОСББ, і ті, де дозвіл надається стороннім особам.

Тож нижче розглянемо три основні підходи до реалізації проєктів зі встановлення сонячних електростанцій у будинках ОСББ:

- встановлення СЕС самим ОСББ для забезпечення власних потреб,
- встановлення СЕС співвласниками з дозволу ОСББ,
- встановлення СЕС сторонніми особами з дозволу ОСББ.

Зауважимо, що за будь-якого підходу рішення про реалізацію проєкту в кожному разі належить до компетенції загальних зборів ОСББ відповідно до ст. 10 Закону про ОСББ.

1.1. Встановлення сонячних електростанцій ОСББ для забезпечення власних потреб

ОСББ встановлюють СЕС самостійно для того, щоб забезпечити потребу в електроенергії загальнобудинкового інженерного обладнання: освітлення місць загального користування, роботу замково-переговорних пристроїв, індивідуальних теплових пунктів, водних і теплових насосів, обладнання для приготування гарячої води тощо. Такі проєкти реалізовувалися ОСББ і до повномасштабного вторгнення Російської Федерації 24 лютого 2022 року, але стали особливо актуальними після масованих атак на енергетичну інфраструктуру України та перебоїв з електропостачанням.

Ключовими особливостями цього підходу, які відрізняють його від інших, є такі:

1. Встановлена СЕС є спільною власністю співвласників багатоквартирного будинку;

2. Електроенергія, згенерована встановленою на будинку СЕС, використовується самим ОСББ на «власні» (загальнобудинкові) потреби.

Усе обладнання СЕС набувається в спільну власність співвласників багатоквартирного будинку. Зазвичай ОСББ виступає замовником робіт і покупцем обладнання, хоча, залежно від участі об'єднання в державних і місцевих програмах співфінансування та їхніх умов, окремі роботи або обладнання можуть закуповуватися органами місцевого самоврядування чи їхніми підрядниками й пізніше передаватися в спільну власність співвласників.

Сонячні панелі встановлюються на покрівлі та/або фасадах багатоквартирного будинку, які є спільним майном співвласників багатоквартирного будинку. Інше обладнання СЕС забезпечує перетворення і накопичення виробленої електричної енергії для її використання на загальнобудинкові потреби. Про розміщення цього обладнання, його захист від несанкціонованого доступу піклується ОСББ — як представник співвласників цього майна. На ОСББ (співвласниках) лежить і ризик випадкового знищення або пошкодження обладнання СЕС.

Уся електрична енергія, вироблена СЕС, використовується ОСББ виключно на загальнобудинкові потреби. Про продаж її «в мережу» чи використання її окремими співвласниками не йдеться. Це диктує потребу в обладнанні для зберігання надлишкової електричної енергії та необхідність ретельного розрахунку потужності СЕС відповідно до споживання електроенергії будинковим обладнанням. Але використання електроенергії від будинкової СЕС лише на власні потреби пов'язане не так із технічними обмеженнями, як із юридичними й організаційними. Річ у тім, що згідно із чинним законодавством України ОСББ не здійснює господарської діяльності, а тому не може забезпечувати потреб в електричній енергії сторонніх осіб.

Цьому питанню ми ще присвяtimo увагу в наступних розділах, а зараз ще раз підкреслимо: річ не в технічних обмеженнях чи нібито «забороні доступу» ОСББ до ринку електричної енергії, а в тому, що **продаж виробленої на СЕС електричної енергії не відповідатиме визначеній законом меті та предмету діяльності ОСББ.**

Отже, підхід, за якого ОСББ самостійно встановлює СЕС на будинку, дозволяє об'єднанню:

- в разі перебоїв в електропостачанні — забезпечити безперебійну роботу будинкового обладнання за рахунок власної генерації електроенергії,
- заощадити на купівлі електричної енергії, покривши частину потреби в ній власною генерацією.

Водночас про отримання додаткового доходу від продажу об'єднанням електричної енергії не йдеться і не може йтися.

1.2. Встановлення сонячних електростанцій співвласниками з дозволу ОСББ

Покрівлі та фасади багатоквартирного будинку є спільною власністю співвласників такого будинку. Чинне законодавство дозволяє окремим домогосподарствам продаж за «зеленим тарифом» електричної енергії, виробленої, у тому числі, на СЕС. Тож не дивно, що деякі власники квартир, будучи одночасно співвласниками покрівлі будинку, виявляли бажання розмістити на ній СЕС для забезпечення власних потреб в електроенергії та продажу її надлишків за «зеленим тарифом».

Втім, жоден співвласник багатоквартирного будинку не може самостійно встановити СЕС на спільному майні (покрівлі, фасаді) будинку, оскільки статтею 10 Закону про ОСББ питання використання спільного майна віднесено до виключної компетенції загальних зборів ОСББ. Тому спільне рішення в рамках ОСББ є необхідним.

Загальні збори ОСББ можуть як надати дозвіл окремим співвласникам, так і відмовити їм у розміщенні СЕС на спільному майні багатоквартирного будинку. Якщо ж дозвіл загальних зборів надається, то можливий як варіант надання дозволу конкретному співвласнику, так і надання загального дозволу всім співвласникам, які бажають встановити СЕС. У кожному разі, загальним зборам необхідно додатково визначити технічні та фінансові умови встановлення СЕС співвласниками, а правлінню ОСББ — забезпечити дотримання цих умов. Крім власне розміщення сонячних панелей, згода загальних зборів потрібна також на проведення через місця загального користування комунікацій (електричних кабелів) до обладнання (квартири) власника СЕС.

Ключовими особливостями цього підходу, які відрізняють його від інших, є такі:

1. Встановлена СЕС є не спільною власністю багатоквартирного будинку, а власністю конкретного власника квартири, що її встановив;
2. Електроенергія, згенерована такою СЕС, використовується власником квартири, що її встановив, на власні потреби, а також може реалізовуватися за «зеленим тарифом».

Витрати зі встановлення СЕС, цілком зрозуміло, несе відповідний власник квартири. Він же лишається власником усього обладнання СЕС та використовує вироблену електричну енергію на власний розсуд. Необхідне укладання з ОСББ договору сервіту (та, залежно від потреби, оренди) для розміщення сонячних панелей та іншого обладнання. Зазвичай ОСББ стягує певну плату за сервітут, а також вимагає підтримання власником СЕС справного стану покрівлі чи інших елементів будинку, на яких розміщується обладнання СЕС.

Залежно від умов у конкретному будинку та кількості власників квартир, які бажають

встановити власні СЕС, загальні збори можуть надати всім співвласникам загальний дозвіл на розміщення СЕС на певних конструкціях будинку. Такий досвід ОСББ мають при використанні іншого спільного майна, як-от комірчин, які, лишаючись у спільній власності всіх співвласників, за рішенням загальних зборів розподіляються і передаються у відособлене користування власнику кожної квартири.

У підсумку, підхід, за якого СЕС із дозволу ОСББ встановлюють окремі власники квартир, дозволяє таким співвласникам:

- не чекати фінансової готовності решти співвласників на встановлення СЕС, а реалізувати цей проєкт самостійно,
- використовувати електричну енергію власної генерації на власний розсуд, у тому числі — продавати «в мережу» за «зеленим тарифом».

Об'єднанню загалом такий підхід може принести певний додатковий дохід (плата за сервітут, орендна плата) при відсутності витрат на монтаж і обслуговування СЕС. Однак використовувати електроенергію від СЕС на загальнобудинкові потреби не вдасться (хіба що про інше буде домовлено з власником СЕС). Найбільш вигідним такий підхід є саме для ініціативних власників квартир, які бажають встановити власні СЕС. Зауважимо, що за потреби співвласники, які бажать встановити СЕС, можуть об'єднатися в енергетичний кооператив, а ОСББ — надати відповідні дозволи такому кооперативу.

1.3. Встановлення сонячних електростанцій сторонніми особами з дозволу ОСББ

Покрівлі та фасади багатоквартирних будинків розглядаються деякими представниками бізнесу як вдале місце для розміщення СЕС в умовах міської забудови. Інтерес до багатоквартирних будинків проявляють і енергетичні кооперативи, які можуть об'єднувати різноманітних суб'єктів.

Суб'єкти підприємництва зазвичай мають вищу фінансову спроможність, ніж неприбуткові ОСББ чи окремі домогосподарства. Тож звертаються до ОСББ із пропозиціями щодо розміщення власних СЕС на спільному майні багатоквартирного будинку. Як і в попередній моделі, на це потрібна згода загальних зборів ОСББ.

Ключовими особливостями цього підходу, які відрізняють його від інших, є такі:

1. Встановлена СЕС є не спільною власністю багатоквартирного будинку, а власністю суб'єкта господарювання, що її встановив;
2. Електроенергія, згенерована такою СЕС, використовується суб'єктом господарювання, що її встановив, на власні потреби, а також може реалізовуватися за «зеленим тарифом» (на практиці саме «зелений тариф» є ключовим стимулом).

Після отримання згоди загальних зборів ОСББ та укладення з об'єднанням договору сервітуту (щодо використання покрівлі або фасадів для розміщення сонячних панелей) та, за потреби, оренди (щодо використання допоміжних приміщень для розміщення допоміжного обладнання СЕС) суб'єкт господарювання самостійно придбаває необхідне обладнання та оплачує відповідні роботи. Цілком зрозуміло, що такий суб'єкт господарювання залишається власником усього обладнання СЕС та використовує вироблену електричну енергію на власний розсуд (найчастіше — реалізує за «зеленим тарифом»). ОСББ, своєю чергою, стягує певну плату за сервітут (оренду), а також вимагає підтримання власником СЕС справного стану покрівлі чи інших елементів будинку, на яких розміщується обладнання СЕС. Власник СЕС може запропонувати ремонт покрівлі перед встановленням СЕС, що відповідає як його власним інтересам, так і інтересам співвласників багатоквартирного будинку. У підсумку, описаний підхід дає змогу бізнесу:

- встановити СЕС у вигідному розташуванні з погляду доступної площі та її інсоляції,
- використовувати електричну енергію власної генерації на власний розсуд, у тому числі — продавати «в мережу» за «зеленим тарифом».

Для ОСББ такий підхід дає нагоду отримати додатковий дохід (плата за сервітут, орендна плата) та безкоштовний ремонт спільного майна (покрівлі) без витрат на монтаж і обслуговування СЕС. Однак, як і в попередній моделі, використовувати електроенергію від СЕС на загальнобудинкові потреби не вдасться (хіба що про інше буде домовлено з власником СЕС).

Найбільш вигідним такий підхід є саме для бізнесу, який бажає продавати електричну енергію за «зеленим тарифом».

1.4. Перелік нормативних посилань і використаних джерел до розділу

Нормативно-правові акти:

1. Господарський кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436–IV: станом на 31 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
2. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV: станом на 28 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Про альтернативні джерела енергії: Закон України від 20.02.2003 р. № 555–IV: станом на 1 січ. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/555-15#Text>
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866–III: станом на 23 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>

5. Про ринок електричної енергії: Закон України від 13.04.2017 р. № 2019–VIII: станом на 31 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2019-19#Text>

Джерела:

1. «UA Energy». Багатоповерхівка із СЕС: різні варіанти, різна вигода. 15.09.2020: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://ua-energy.org/uk/posts/bahatopoverkhivka-z-ses-rizni-varianty-rizna-vyhoda>
2. «UA Energy». СЕС у багатоповерхівці: резервне живлення на чорний день. 26.12.2022: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://ua-energy.org/uk/posts/ses-u-bahatopoverkhivtsi-rezervne-zhyvlennia-na-chornyi-den>
3. «Суспільне». Як встановити сонячні панелі на багатоповерхівку: інтерв'ю з головою ОСББ. 28.01.2023: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://suspilne.media/368538-derzava-mae-spivfinansuvati-sonacni-elektrostantsii-intervu-golovi-osbb-oksani-gorovoi>
4. Офіційний портал КМДА. Київська багатоповерхівка встановила сонячні панелі на даху, що дозволяють забезпечити роботу тепловпункту в умовах відключення електроенергії. 21.02.2023: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://kyivcity.gov.ua/news/kivska_bagatopoverkhivka_vstanovila_sonyachni_paneli_na_dakhu_scho_dozvolayut_zabezpechiti_robotu_teplopunktu_v_umovakh_vidklyuchennya_elektroenergi_foto

2. Аналіз положень чинного законодавства, які впливають на реалізацію проєктів зі встановлення сонячних електростанцій у будинках ОСББ

2.1. Правовий статус ОСББ

Вище ми вже звертали увагу на статус ОСББ як негосподарюючого суб'єкта. Зупинимось на цьому докладніше, адже такий статус прямо диктує юридичні рамки, у яких може діяти ОСББ при встановленні та експлуатації СЕС.

Відповідно до статті 4 Закону про ОСББ, «об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом». Тобто, закон наділяє ОСББ спеціальною, а не універсальною, правоздатністю. Іншими словами, зміст і межі прав і обов'язків ОСББ прямо визначаються законом. Та ж стаття 4 визначає основну діяльність ОСББ як «здійснення функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання».

Як видно з наведеної норми, правоздатність ОСББ обмежується насамперед функцією реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном багатоквартирного будинку, його утримання і управління. Стосовно забезпечення співвласників житлово-комунальними послугами, то це не є метою та предметом діяльності ОСББ; об'єднання може лише сприяти в отриманні житлово-комунальних послуг, але аж ніяк не надавати їх.

Це положення деталізується в статті 22 Закону про ОСББ, яка передбачає, що «для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном..., утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими всі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.»

Слід звернути увагу на вжитий тут термін «самозабезпечення». Фактично, закон дозволяє ОСББ у рамках його спеціальної правосуб'єктності або виступати покупцем

(колективним споживачем) комунальних послуг, або забезпечувати відповідні потреби шляхом *самозабезпечення*.

Зміст поняття самозабезпечення закон розкриває, відсилаючи до Господарського кодексу України: «Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині *господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів*».

Як впливає зі статті 3 Господарського кодексу України, різниця між господарською діяльністю і господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів полягає в тому, що господарська діяльність — це діяльність «у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність». Іншими словами, вона орієнтована «назовні», на «зовнішнє» споживання. А господарче забезпечення — на «внутрішнє» споживання, на забезпечення своїх власних потреб. Не здійснюючи господарської діяльності, ОСББ не є господарюючим суб'єктом. Це дає нам підставу в цьому звіті використовувати щодо об'єднань термін «негосподарюючий суб'єкт».

Слід враховувати, що ОСББ — це об'єднання співвласників, тобто самі співвласники. При цьому в силу закону ОСББ об'єднує одночасно всіх і кожного співвласників відповідного багатоквартирного будинку. Тому забезпечення співвласниками власних потреб у принципі не може розглядатися як «зовнішнє» споживання чи «надання послуг» самим собі, хоч таке самозабезпечення і здійснюється в рамках юридичної особи — ОСББ.

Отже, в ОСББ «самозабезпечення» = «господарче забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів» = «забезпечення власних потреб». Враховуючи спеціальну правосуб'єктність ОСББ, це за формою і по суті виключає для об'єднань можливість надавати послуги стороннім суб'єктам.

Слід також врахувати, що, згідно з тією ж статтею 22 Закону про ОСББ, «газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їхніми власниками й газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства».

Стосовно електричної енергії це означає, що ОСББ не може, не порушивши свого правового статусу «негосподарюючого суб'єкта», продавати електричну енергію «в мережу» чи навіть окремим співвласникам. Єдиний спосіб використання об'єднанням електричної енергії, виробленої власною будинковою СЕС, це використання її на власні загальнобудинкові потреби.

Отже, підіб'ємо проміжні **підсумки**:

1. ОСББ має спеціальну правоздатність, тобто може провадити діяльність виключно в межах, визначених законом і статутом.
2. Забезпечувати потреби будинку та співвласників у тих чи інших «комунальних благах» ОСББ може або шляхом отримання відповідних комунальних послуг від їхніх виконавців, або шляхом самостійного забезпечення відповідних потреб («самозабезпечення»).
3. Самозабезпечення в ОСББ визначене законом як господарче забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів, а саме ОСББ, відповідно, є негосподарюючим суб'єктом.
4. Самозабезпечення в ОСББ може бути спрямоване виключно на забезпечення власних потреб ОСББ і співвласників, але не на забезпечення потреб сторонніх осіб.
5. Електричну енергію, вироблену власною СЕС, ОСББ може використати виключно на загальнобудинкові потреби та не може її продавати ні власникам квартир, ні «в мережу».

У контексті рекомендацій, до яких ми вдамося в наступних розділах, зауважимо, що спеціальну правоздатність ОСББ і його статус як негосподарюючого суб'єкта не слід розглядати як штучне або «обтяжливе» обмеження. Такий статус визначається цілями, які ставляться перед такою організаційно-правовою формою юридичної особи як ОСББ, а також тим, що ОСББ у силу закону «автоматично» об'єднує всіх одночасно співвласників багатоквартирного будинку. «Негосподарюючий» статус ОСББ захищає права та інтереси співвласників відповідного багатоквартирного будинку, а також захищає об'єднання від втручання сторонніх суб'єктів у його діяльність і внутрішні справи співвласників. Як свідчить судова практика, саме на статус негосподарюючих суб'єктів покликалися ОСББ, які змогли успішно захистити свої інтереси від зовнішніх втручань, у т.ч. з боку органів державного нагляду та контролю.

2.2. Прийняття рішень щодо спільного майна багатоквартирного будинку

Ми вже зазначали, що для встановлення СЕС на багатоквартирних будинках використовуються покрівлі та фасади будинків, які мають достатню площу та добру інсоляцію.

Слід розуміти, що — безвідносно до наявності чи відсутності в багатоквартирному будинку ОСББ — несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції

будинку (до яких і належать перекриття покрівлі, зовнішні стіни тощо) належать до складу спільного майна багатоквартирного будинку. А відповідно до ч. 2 ст. 382 ЦК України всі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Спільна власність передбачає, що жоден зі співвласників не має права самостійно (без згоди решти співвласників) розпорядитися спільним майном багатоквартирного будинку. Так само і сторонні особи, як-от управителі, не мають права без згоди співвласників розпоряджатися спільним майном, передавати його в оренду чи встановлювати щодо нього сервітути. Отже, для реалізації будь-якого проєкту зі встановлення СЕС на багатоквартирному будинку, незалежно від того, хто його реалізує, необхідно отримати згоду співвласників будинку.

У разі, якщо в багатоквартирному будинку створено ОСББ, прийняття відповідних рішень належить до виключної компетенції загальних зборів ОСББ — відповідно до ч. 9 ст. 10 Закону про ОСББ.*

Зокрема, до виключної компетенції загальних зборів ОСББ належать:

- питання про використання спільного майна,
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд,
- визначення обмежень на користування спільним майном.

Ще раз наголосимо: ні правління ОСББ, ні управитель багатоквартирного будинку (якщо він залучався), ні окремий власник квартири, ні органи державної влади та місцевого самоврядування не мають права самостійно, без згоди загальних зборів ОСББ, приймати рішень із вищезазначених питань.

Звернемо увагу ще й на таке. Зовнішня стіна багатоквартирного будинку є огорожувальною конструкцією будинку. Отже, фасад будинку, навіть у частині «проекції квартири», є спільною власністю всіх співвласників багатоквартирного будинку, а не власністю окремого власника окремої квартири. Це означає, що окремі домовленості з окремими співвласниками щодо встановлення СЕС на «їхній» частині зовнішньої стіни чи на «їхній» частині покрівлі (над квартирами горішнього поверху) не є правомірними без наявності згоди решти співвласників (загальних зборів ОСББ).

* У багатоквартирних будинках, де ОСББ не створено, такі питання належать до компетенції зборів співвласників, які проводяться відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»

Отже, підіб'ємо проміжний підсумок. Незалежно від того, хто реалізує проєкт зі встановлення СЕС у багатоквартирному будинку, та незалежно від того, чи отримано на це дозвіл чи згоду окремих власників, органів державної влади та місцевого самоврядування, управителя чи експлуатуючої організації, для встановлення СЕС на спільному майні багатоквартирного будинку насамперед потрібна згода загальних зборів ОСББ. Без такої згоди всі подальші дії з реалізації проєкту лежать поза правовим полем.

Понад те, встановлення СЕС на багатоквартирному будинку може бути пов'язане зі зміною архітектурного вигляду будівлі (як-от за розміщення сонячних панелей на фасаді). Стаття 25 Закону України «Про основи містобудування» забороняє «самовільну зміну архітектурного вигляду споруди в процесі експлуатації». Ця заборона, з одного боку, ще раз вимагає отримання згоди співвласників на будь-які роботи, що змінюють архітектурний вигляд багатоквартирного будинку. З другого боку, ця норма змушує нас звернутися до вимог містобудівного законодавства при встановленні СЕС, про що йдеться нижче.

2.3. Дотримання вимог містобудівного законодавства

Встановлення СЕС на багатоквартирному будинку найчастіше пов'язане з втручанням у несучі та/або огорожувальні конструкції та зміною навантажень на них. Тому, виходячи з визначення п.3.7 ДБН А.2.2–3:2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво» (зі змінами), встановлення СЕС на багатоквартирному будинку слід віднести до капітального ремонту.

«3.7 капітальний ремонт - сукупність робіт на об'єкті, прийнятому в експлуатацію, без зміни його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, що передбачають:

- втручання в несучі та/або огорожувальні конструкції, в інженерні системи загального користування у зв'язку з їх фізичною зношеністю, руйнуванням та/або з метою покращення їх експлуатаційних показників (за необхідності), у тому числі з метою термомодернізації;
- дооснащення, заміну виробничого устаткування та технічного обладнання, що є стаціонарно змонтованим та призначеним для застосування протягом тривалого часу в будівлях та спорудах (за умови зміни навантажень на існуючі несучі та/або огорожувальні конструкції та/або схем їх прикладання);
- благоустрій території, у тому числі щодо забезпечення доступності для маломобільних груп населення.»

Своєю чергою, капітальний ремонт, поруч із новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією відповідно до статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної

діяльності» входить до поняття будівництва (будівельних робіт).

Відтак на встановлення СЕС на багатоквартирних будинках поширюються загальні вимоги містобудівного законодавства.

Проектна документація і містобудівні умови та обмеження

Стаття 28 Закону України «Про архітектурну діяльність» передбачає, що «власники та користувачі об'єктів архітектури зобов'язані... у разі необхідності внесення змін до об'ємно-просторових, планувальних та інших рішень об'єкта архітектури розробляти відповідну проектну документацію, затверджувати її та проводити будівельні роботи в установленому законодавством порядку».

Відповідно до статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», для виконання будівельних робіт обов'язковим є розроблення проектної документації та її затвердження. Відповідно до ч. 1 ст. 31 цього ж закону, проектна документація затверджується замовником.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «проектна документація — затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва».

Отже, чинне законодавство вимагає розроблення і затвердження проектної документації для виконання всіх будівельних робіт, у тому числі зі встановлення СЕС на багатоквартирному будинку.

Виготовленню проектної документації передують отримання замовником або проектувальником вихідних даних, серед яких — містобудівні умови та обмеження. Втім, ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає, що для проектування деяких об'єктів містобудівні умови та обмеження не надаються, й уповноважує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування визначити відповідний перелік.

Такий перелік затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.11.2017 р. № 289. Відповідно до Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, під пунктом 27 включено реставрацію та капітальний ремонт будівель і споруд.

Як ми пояснили вище, встановлення СЕС на багатоквартирному будинку належить до капітального ремонту, тож для проектування СЕС містобудівні умови та обмеження не надаються.

Технічні умови

Відповідно до частини першої статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «технічні умови — це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які мають відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та електронних комунікацій».

Для нашого випадку, за своїм змістом технічні умови є умовами для приєднання нового об'єкта до електричних мереж та надаються замовнику оператором системи передачі або оператором системи розподілу електричної енергії.

Відповідно, якщо вироблена СЕС електрична енергія буде використовуватися виключно для власних (загальнобудинкових) потреб ОСББ у межах власних електричних мереж, то мови про приєднання нового об'єкта немає, а тому немає і потреби в отриманні технічних умов. Якщо ж СЕС встановлюється в тому числі для продажу електричної енергії «в мережу» (включно за «зеленим тарифом»), то йдеться про приєднання нового обладнання до розподільчих мереж, а тому отримання технічних умов є необхідним.

Дозвіл на виконання будівельних робіт

Статтями 34, 36 і 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що право на виконання будівельних робіт замовник отримує після вчинення певних дій — подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт (для класу наслідків СС1) або видачі замовнику дозволу на виконання будівельних робіт (для класу наслідків СС2 або СС3). Враховуючи, що на практиці більшість багатоквартирних будинків в Україні належить до об'єктів із середніми (СС2) наслідками, для встановлення СЕС на них у більшості випадків необхідно отримати дозвіл на виконання будівельних робіт.

Навіть якщо проєктант обґрунтує належність об'єкта, на якому виконуються роботи, не до класу СС2 або СС3, а до класу СС1 (що практикується, хоча є небезспірним*), закон все одно вимагає подати повідомлення про початок виконання будівельних робіт.

* Частина третя статті 32 згаданого Закону передбачає, що клас наслідків може визначатися для частин будівлі як об'єктів будівництва. На підставі цього проєктанти часом, і не завжди виправдано, розглядають частину будівлі як таку, що належить до класу СС1, хоча будівля в цілому належить до класу СС3. Ми вважаємо не виправданим розглядати покрівлю багатоквартирного будинку як самостійний об'єкт будівництва і таким чином занижувати клас наслідків при реалізації проєкту зі встановлення на ній СЕС.

Частина друга статті 34 зазначеного Закону дозволяє Кабінету Міністрів України визначити перелік робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію. Такий перелік затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 406. Однак у ньому відсутні позиції, до яких би з певністю можна було би віднести встановлення СЕС на багатоквартирних будинках.

Тож доводиться констатувати, що дозвіл на виконання будівельних робіт (або повідомлення про початок їх виконання) необхідний, і винятків наразі законодавство не передбачає.

2.4. Перелік нормативних посилань і використаних джерел до розділу

Нормативно-правові акти:

1. Господарський кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 436–IV: станом на 31 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
2. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV: станом на 28 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780–XII: станом на 31 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>
4. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687–XIV: станом на 31 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>
5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866–III: станом на 23 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>
6. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038–VI: станом на 22 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
7. Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417–VIII: станом на 10 черв. 2018 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
8. Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію: Постанова Каб. Міністрів України від 07.06.2017 р. № 406: станом на 31 груд. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-п#Text>

9. Державне підприємство «Науково-дослідний інститут будівельного виробництва», (2014). Склад та зміст проектної документації на будівництво ДБН ДБН А.2.2-3:2014 [онлайн]. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Режим доступу: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3074150176600884331?doc_type=2

10. Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.11.2017 р. № 289: станом на 14 верес. 2018 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17#Text>

Джерела:

1. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар. Том 1. Загальні положення. Особи / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ECUS, 2020. 928 с.

2. Про ОСББ. Огляд судової практики щодо створення і діяльності ОСББ. 09.04.2022: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://proosbb.info/node/867>

Висновки та рекомендації

Висновки

Проведений аналіз дає змогу зробити такі висновки.

1. В Україні вже наявний певний досвід встановлення СЕС на будинках ОСББ, причому практика сформувала три основні підходи:

- встановлення СЕС самим ОСББ для забезпечення власних потреб,
- встановлення СЕС співвласниками з дозволу ОСББ,
- встановлення СЕС сторонніми особами з дозволу ОСББ.

2. Серед наведених підходів відсутній той, за якого би ОСББ здійснювало продаж електричної енергії «в мережу» або власникам окремих квартир. Це зумовлено спеціальною правоздатністю ОСББ, його статусом негосподарюючого суб'єкта та законодавчо визначеними умовами здійснення об'єднанням самозабезпечення. Електричну енергію, вироблену власною СЕС, ОСББ може використати виключно на загальнобудинкові потреби та не може її продавати ні власникам квартир, ні «в мережу».

3. Незалежно від того, за яким із підходів реалізується проєкт зі встановлення СЕС на будинку ОСББ, для цього насамперед потрібна згода загальних зборів ОСББ. Без неї всі подальші дії з реалізації проєкту лежать поза правовим полем.

4. Вимоги містобудівного законодавства такі:

- Встановлення СЕС на багатоквартирному будинку належить до капітального ремонту.
- Для встановлення СЕС на багатоквартирному будинку обов'язковим є розроблення і затвердження проєктної документації.
- Для проєктування СЕС на багатоквартирному будинку отримання містобудівних умов та обмежень не потрібне.
- Отримання технічних умов не потрібне, якщо вироблена СЕС електрична енергія буде використовуватися ОСББ виключно для власних (загальнобудинкових) потреб, однак потрібне, якщо підхід передбачає продаж електричної енергії «в мережу» (включно за «зеленим тарифом»).
- Для встановлення СЕС на багатоквартирному будинку необхідний дозвіл на виконання будівельних робіт, і винятків наразі законодавство не передбачає.

5. Виходячи з викладеного, вбачається два ключові юридичні виклики встановлення СЕС і використання електроенергії від них у багатоквартирних будинках ОСББ:

- обрання учасниками проєкту зі встановлення СЕС на багатоквартирному будинку такого організаційно-правового підходу, який відповідатиме правовому статусу ОСББ,

- необхідність отримання дозвільних документів згідно з вимогами містобудівного законодавства, обсяг яких, можливо, є надмірним для таких проєктів.

Цим викликам ми адресуємо рекомендації, викладені нижче.

Рекомендації

У рамках чинного законодавства:

1. Під час реалізації проєкту зі встановлення СЕС на багатоквартирному будинку ОСББ слід обрати правильний організаційно-правовий підхід, який відповідатиме правовому статусу ОСББ. Такий підхід визначається метою, яку ставлять собі учасники проєкту:

а) Якщо завданням проєкту є забезпечення додаткового (резервного) джерела електричної енергії для живлення будинкового інженерного обладнання (для загальнобудинкових потреб) — замовником робіт може виступати ОСББ, а обладнання СЕС може й повинно бути в спільній власності співвласників багатоквартирного будинку. Продаж електричної енергії об'єднанням власникам окремих квартир або «в мережу» (у т.ч. за «зеленим тарифом») за такого підходу виключається, оскільки суперечить статусу ОСББ.

б) Якщо завданням проєкту є забезпечення додаткового (резервного) джерела електричної енергії для окремих квартир та/або відпуск електричної енергії «в мережу» — замовниками робіт повинні виступати такі власники квартир, і вони ж мають бути власниками обладнання своїх СЕС. Роль ОСББ у цьому підході обмежується наданням загальної (всім співвласникам) чи спеціальної (окремим співвласникам) згоди на встановлення СЕС, укладанням, за рішенням загальних зборів, договорів оренди або сервітуту для встановлення обладнання СЕС тощо. Зауважимо, що за потреби співвласники, які бажать встановити СЕС, можуть об'єднатися в енергетичний кооператив, а ОСББ — надати відповідні дозволи такому кооперативу.

в) Якщо завданням проєкту є використання електричної енергії, виробленої СЕС, стороннім суб'єктом, та/або відпуск ним електричної енергії «в мережу» — замовником робіт і власником обладнання СЕС має бути такий суб'єкт. Роль ОСББ у цьому підході обмежується наданням згоди на встановлення СЕС та укладанням договорів оренди та/або сервітуту для встановлення обладнання СЕС.

2. При реалізації проєктів дотримуватися вимог чинного містобудівного законодавства, зокрема в частині виготовлення проєктної документації та одержання необхідної дозвільної документації, як зазначено в п. 4 Висновків цього Звіту.

Щодо змін до законодавства:

1. Для зменшення обсягу необхідної дозвільної документації видається за доцільне доповнити Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, встановленням СЕС на багатоквартирних будинках. З урахуванням вимог щодо безпечної експлуатації багатоквартирних будинків мають бути визначені випадки, на які поширюватиметься таке доповнення, а також обмеження і винятки з нього.

2. Жодні зміни до правового статусу ОСББ із метою дозволити об'єднанням використання «зеленого тарифу» та продаж електричної енергії «в мережу» не вбачаються за доцільні.

По-перше, можливість виробляти і продавати електричну енергію є другорядною для ОСББ, основною функцією і предметом діяльності яких є управління багатоквартирним будинком та його утримання.

По-друге, продаж електричної енергії за своїм економічним змістом і правовою природою суперечитиме основній діяльності ОСББ, яка здійснюється як самозабезпечення і не є господарською діяльністю.

По-третє, для виробництва електричної енергії хоч для власних потреб, хоч для продажу, законодавством уже передбачено інші організаційно-правові форми, у т.ч. енергетичні кооперативи, у які можуть об'єднуватися і співвласники багатоквартирних будинків.

Слід пам'ятати, що ОСББ як особлива організаційно-правова форма юридичної особи зі спеціальною правоздатністю є інструментом у руках співвласників багатоквартирного будинку, покликаним виконувати спеціально визначені законом функції. Для здійснення інших функцій законодавство дає співвласникам інші інструменти та організаційно-правові форми, якими і слід користуватися, не порушуючи статусу ОСББ фактично й не змінюючи його законодавчо. Намагання доручити ОСББ нову непритаманну функцію не гарантує успішного її виконання, але поставить під загрозу виконання основних, уже наявних, функцій.