Проєкт

вноситься народними депутатами України

Андрієм Стріхарським (посв. № 397)

та іншими

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про управління житловим фондом

Цей Закон регулює питання управління житловим фондом України, його обліку, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження, права та обов'язки фізичних і юридичних осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування з питань управління житлом, визначає правові, економічні, соціальні та організаційні відносини, пов'язані з реалізацією житлової політики України щодо управління житловим фондом.

Розділ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

відокремлена нежитлова частина багатоквартирного будинку - одне або кілька нежитлових приміщень та/або груп нежитлових приміщень багатоквартирного будинку разом з елементами спільного майна, що обслуговують виключно такі приміщення, визнані такою частиною за ознаками і в порядку, встановленими статтею 16 цього Закону;

замовник будівництва - особа, визначена такою Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». Якщо відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» повноваження щодо реалізації об'єктів здійснює девелопер будівництва, обов'язки замовника будівництва, встановлені цим Законом щодо визначення управителя, розкриття інформації набувачам і сплати витрат за нереалізовані об'єкти, виконує девелопер будівництва;

користувач житла - фізична або юридична особа, що має право користування житлом на підставі договору, закону, рішення суду чи з інших підстав,

передбачених законодавством, а також інші фізичні особи, що на законних підставах постійно або тимчасово проживають у такому житлі;

набувач об'єкта у новозбудованому будинку - особа, яка набула спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» або інше майнове право на квартиру чи нежитлове приміщення у прийнятому в експлуатацію багатоквартирному будинку і якій такий об'єкт передано за актом приймання-передачі, до державної реєстрації за нею права власності на цей об'єкт;

просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління) - форма спільної діяльності співвласників багатоквартирного будинку без створення юридичної особи, що виникає в силу закону та здійснюється з метою управління, утримання, експлуатації, ремонту та збереження спільного майна багатоквартирного будинку;

суб'єкт управління багатоквартирним будинком - просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління), управитель, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціація об'єднань), житлово-будівельний (житловий) кооператив або інший суб'єкт, який відповідно до закону здійснює управління багатоквартирним будинком;

управління житловим фондом - здійснення державою, в особі суб'єктів управління об'єктами державної власності, територіальною громадою (утвореними нею органами місцевого самоврядування), фізичними та/або юридичними особами, уповноваженими ними суб'єктами дій, спрямованих на забезпечення сталого та ефективного використання житлового фонду шляхом здійснення заходів з його обліку, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження.

2. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України «Про управління об'єктами державної власності», «Про основні засади житлової політики», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про публічні електронні реєстри», «Про електронні документи та електронний документообіг», «Про електронні довірчі послуги», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в

майбутньому», «Про захист персональних даних» та інших законодавчих актах України.

Стаття 2. Відносини, що регулюються цим Законом

1. Предметом регулювання цього Закону є відносини, що виникають у процесі управління житловим фондом України, реалізації прав та виконання обов'язків власників житла, у тому числі співвласників багатоквартирного будинку, користувачів житла, суб'єктів управління житловим фондом, органів державної влади та місцевого самоврядування, інших фізичних і юридичних осіб щодо управління житлом.

2. Дія цього Закону поширюється також на відносини, що виникають у процесі управління житловим фондом та пов'язані зі здійсненням заходів з утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження нежитлових приміщень, будівель та споруд житлового будинку чи групи будинків, що є самостійними об'єктами нерухомого майна, у тому числі машиномісць, допоміжних приміщень та спільного майна багатоквартирного будинку.

3. Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку та управління ним визначаються законами України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (у разі створення у будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).

4. Особливості управління соціальним житлом визначаються законом.

Стаття 3. Державна політика у сфері управління житловим фондом

1. Держава створює правові, організаційні та економічні умови для реалізації прав та виконання обов'язків фізичних і юридичних осіб, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням житлом, забезпеченням сталого та ефективного управління житловим фондом, його обліку, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження.

2. Державна політика у сфері управління житловим фондом ґрунтується на таких принципах:

1) обов'язковості, достовірності, публічності та повноти обліку житлового фонду;

2) відповідальності власників (співвласників) житла, користувачів житла щодо його обліку, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження;

3) добровільності обрання співвласниками багатоквартирного будинку форми управління багатоквартирним будинком;

4) створення умов для професійного надання послуг з управління багатоквартирним будинком, сприяння розвитку конкуренції та створення рівних можливостей доступу до таких послуг;

5) забезпечення контролю (нагляду) у сфері управління житловим фондом;

6) залучення громадськості до формування та реалізації державної політики у сфері управління житловим фондом;

7) забезпечення захисту прав користувачів житла від незаконного припинення, обмеження або ненадання житлово-комунальних послуг, у тому числі шляхом встановлення заборони припинення (обмеження) надання житлово-комунальних послуг без законних підстав, визначених законом та договором, встановлення заборони примусового припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку без рішення суду.

Стаття 4. Законодавство про управління житловим фондом

1. Законодавство, що регулює відносини з управління житловим фондом, складається з Конституції України, цього Закону, інших законів України та нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері управління житловим фондом.

2. Якщо міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, які передбачені цим Законом, застосовуються правила міжнародного договору.

Стаття 5. Нормативне регулювання у сфері управління житловим фондом

1. Нормативне регулювання у сфері управління житловим фондом здійснюється шляхом прийняття нормативно-правових актів та нормативних документів щодо утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження житлового фонду, що встановлюють правила, настанови чи характеристики щодо діяльності з питань управління житловим фондом або її результатів.

2. Управління житловим фондом здійснюється з дотриманням правил утримання житлових будинків, спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, стандартів з управління та утримання житла, що затверджуються Кабінетом Міністрів України.

3. У разі якщо нормативно-правові акти містять посилання на міжнародні та/або національні стандарти, що стосуються вимог до управління житловим фондом, його обліку, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження, такі стандарти є обов'язковими до застосування.

4. Національні стандарти, які є обов'язковими до застосування відповідно до частини третьої цієї статті, оприлюднюються для вільного безоплатного доступу суб'єктів управління житловим фондом з використанням Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Стаття 6. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері управління житловим фондом

1. До повноважень Кабінету Міністрів України належить:

1) спрямування та координація роботи міністерств, інших органів виконавчої влади у сфері управління житловим фондом;

2) визначення порядку обліку житлового фонду;

3) затвердження типового положення про просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління);

4) затвердження правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, правил утримання житлових будинків, спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

5) затвердження порядку сертифікації систем менеджменту з управління житлом;

6) встановлення порядку проведення професійної атестації фахівців з управління житлом;

7) затвердження порядку проведення органом місцевого самоврядування конкурсу з визначення управителя багатоквартирного будинку;

8) встановлення порядку внесення до Реєстру управління багатоквартирними будинками технічного висновку та відомостей про визнання

приміщень відокремленою нежитловою частиною багатоквартирного будинку, про управителя такої частини і договір управління нею;

9) реалізація інших повноважень, визначених Конституцією та законами України, для вирішення інших питань у сфері управління житловим фондом відповідно до закону.

2. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, належить:

1) визначення пріоритетів та здійснення заходів щодо ефективного управління житловим фондом, його обліку, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження;

2) забезпечення нормативного регулювання у сфері управління житловим фондом;

3) ведення галузевої звітності у сфері управління житловим фондом;

4) реалізація інших повноважень, визначених Конституцією та законами України, для вирішення інших питань у сфері управління житловим фондом відповідно до закону.

3. До повноважень органів місцевого самоврядування належить:

1) здійснення обліку житлового фонду територіальних громад;

2) забезпечення організації обліку житлового фонду приватної та державної власності на території відповідних територіальних громад, зокрема з використанням засобів Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи;

3) управління житловим фондом відповідної територіальної громади;

4) призначення, у випадках та в порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку;

5) прийняття місцевих програм співфінансування капітальних ремонтів житлових будинків, інших програм підтримки об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, власників (співвласників) житла у проведенні ними реконструкції, реставрації, інших будівельних робіт, впровадженні енергоефективних заходів;

6) реалізація інших повноважень, визначених Конституцією та законами України, для вирішення інших питань у сфері управління житловим фондом відповідно до закону.

Розділ ІІ. ОБЛІК ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Стаття 7. Облік житлового фонду

1. Облік житлового фонду здійснюється з метою збирання, накопичення, обробки, використання, зберігання, обліку та надання інформації про житло шляхом формування та ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Засади створення та функціонування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи визначаються законом.

У частині обліку житлового фонду Єдина інформаційно-аналітична житлова система забезпечує створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації про житло, його основні характеристики, а також про управління житловим фондом.

Відомості у частині обліку житлового фонду до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи вносяться:

1) щодо новозбудованих будинків - автоматично програмними засобами Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а в разі відсутності в електронній системі необхідної інформації - замовником будівництва перед прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) щодо інших будинків - їх власниками, управителями, уповноваженими органами управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, правлінням житлово-будівельного (житлового) кооперативу, органами державної влади, державними підприємствами, установами та організаціями, на балансі, в управлінні яких перебуває відповідне житло;

3) щодо житла, визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим, - органами місцевого самоврядування.

Організацію обліку житлового фонду на території відповідних територіальних громад забезпечують виконавчі органи сільських, селищних, міських рад.

Порядок обліку житлового фонду визначається Кабінетом Міністрів України у порядку ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Стаття 8. Система управління багатоквартирними будинками та Реєстр управління багатоквартирними будинками

1. Облік відомостей про багатоквартирні будинки та управління ними незалежно від форми власності та обраної співвласниками форми управління здійснюється з використанням Системи управління багатоквартирними будинками. У Системі управління багатоквартирними будинками забезпечуються збирання, накопичення, облік, обробка, зберігання та захист інформації і документів про багатоквартирні будинки та управління ними, внесення яких прямо передбачено законом.

Система управління багатоквартирними будинками - організована сукупність інформаційно-комунікаційних систем, яка є складовою частиною Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, що призначена для автоматизації процесів, пов'язаних з прийняттям рішень співвласниками під час здійснення управління багатоквартирним будинком, що забезпечує створення, внесення, завантаження, збирання, облік, накопичення, обробку, пошук, перегляд, надсилання, отримання, зберігання, використання, поширення та захист інформації, відомостей (даних) та електронних документів, у тому числі реєстрової інформації, про багатоквартирні будинки та управління ними.

2. Система управління багатоквартирними будинками є складовою частиною інтегрованої Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи.

Система управління багатоквартирними будинками складається з таких компонентів:

1) Реєстр управління багатоквартирними будинками - інформаційно-комунікаційна система, що є складовою частиною Системи управління багатоквартирними будинками та забезпечує збирання, накопичення, облік, захист, обробку, відображення та надання реєстрової інформації про багатоквартирні будинки та управління ними;

2) електронний кабінет Системи управління багатоквартирними будинками;

3) портал Системи управління багатоквартирними будинками.

Для забезпечення функціонування Системи управління багатоквартирними будинками до її складу можуть входити інші підсистеми та модулі.

3. Власником Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками є держава в особі центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, який є держателем Реєстру управління багатоквартирними будинками.

Власник Системи управління багатоквартирними будинками:

1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері ведення та функціонування Системи управління багатоквартирними будинками;

2) забезпечує нормативно-правове регулювання у сфері ведення та функціонування Системи управління багатоквартирними будинками;

3) вносить на розгляд Кабінету Міністрів України пропозиції щодо забезпечення формування державної політики у сфері ведення та функціонування Системи управління багатоквартирними будинками;

4) розробляє та організовує виконання державних чи інших цільових програм з розвитку у сфері ведення та функціонування Системи управління багатоквартирними будинками;

5) виступає замовником послуг із виконання робіт із національної стандартизації за рахунок коштів державного бюджету у сфері ведення та функціонування Системи управління багатоквартирними будинками;

6) забезпечує організацію створення, функціонування та ведення Системи управління багатоквартирними будинками;

7) затверджує технічні вимоги та технічні завдання з розроблення та модернізації програмного забезпечення Системи управління багатоквартирними будинками;

8) організовує роботу, пов'язану із провадженням діяльності з ведення Системи управління багатоквартирними будинками;

9) здійснює контроль за дотриманням адміністратором та публічними реєстраторами Системи управління багатоквартирними будинками законодавства, порядку ведення Системи управління багатоквартирними будинками, створення реєстрової інформації;

10) надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань ведення Системи управління багатоквартирними будинками;

11) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом, Законом України «Про публічні електронні реєстри» та Порядком ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

4. Адміністратором Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками є визначене Кабінетом

Міністрів України державне підприємство, установа, організація, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, яке:

1) здійснює адміністрування Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

2) забезпечує проведення технічних і технологічних заходів для забезпечення роботи Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками, забезпечення хостингу, обслуговування технічного комплексу;

3) забезпечує створення, модифікацію, впровадження та супровід програмного забезпечення Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

4) відповідає за збереження та захист Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками, реєстрових даних та інформації;

5) забезпечує електронну технічну взаємодію Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками з іншими інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності;

6) забезпечує проведення технічних та технологічних заходів з надання, блокування та анулювання доступу до Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками суб'єктів, право доступу яких визначено законодавством, що здійснюються відповідно до Порядку ведення Системи управління багатоквартирними будинками;

7) організовує і проводить навчання щодо роботи з Системою управління багатоквартирними будинками та Реєстром управління багатоквартирними будинками;

8) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом, Законом України «Про публічні електронні реєстри» та порядком ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

5. Технічним адміністратором Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками є визначене Кабінетом Міністрів України державне підприємство, установа, організація, що

належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, яке забезпечує:

1) здійснення технічних заходів щодо створення, впровадження та забезпечення функціонування Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

2) організацію роботи, пов'язаної з провадженням діяльності щодо ведення та технічного адміністрування Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

3) налагодження електронної інформаційної взаємодії між Системою управління багатоквартирними будинками, Реєстром управління багатоквартирними будинками та іншими електронними інформаційними ресурсами;

4) проведення технічних та технологічних заходів з надання, блокування та анулювання доступу до Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

5) наповнення та актуалізацію даних класифікаторів, довідників, словників та баз даних Системи управління багатоквартирними будинками;

6) підготовку та надання держателю пропозиції до бюджетного запиту та обсягу бюджетних асигнувань для здійснення заходів з технічного адміністрування Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками.

6. Функції публічних реєстраторів Реєстру управління багатоквартирними будинками виконують створювачі реєстрової інформації - користувачі електронних кабінетів Системи управління багатоквартирними будинками, визначені законом. У випадках, прямо встановлених цим Законом, відомості до Реєстру управління багатоквартирними будинками вносить держатель Реєстру управління багатоквартирними будинками або за його рішенням адміністратор Системи управління багатоквартирними будинками.

7. Об'єктами Реєстру управління багатоквартирними будинками є:

1) відомості (дані) про багатоквартирний будинок:

адреса;

форма управління;

найменування юридичної особи або прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи-підприємця, яка здійснює управління (за наявності);

кількість співвласників;

кількість та площа квартир та/або нежитлових приміщень;

технічні характеристики;

2) документи, пов'язані з прийняттям рішень співвласниками у процесі управління багатоквартирним будинком:

протоколи зборів співвласників;

протоколи загальних зборів об'єднання;

договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком;

3) відомості (дані) про просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління):

найменування, адреса багатоквартирного будинку, дата виникнення простого товариства та дата припинення його діяльності (за наявності);

відомості про форму управління, управителя та стан його повноважень;

відомості про поточний рахунок із спеціальним режимом використання в обсязі, що не розкриває банківську таємницю;

4) відомості (дані) про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків:

найменування;

ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств і організацій України та місцезнаходження;

установчі документи;

дата державної реєстрації;

дата державної реєстрації припинення (за наявності);

адреса багатоквартирного будинку, щодо якого здійснює функції з управління;

відомості про голову, членів правління та ревізійну комісію (ревізора) об'єднання;

5) відомості (дані) про управителів багатоквартирного будинку (далі - управитель):

для юридичної особи - найменування юридичної особи, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств і організацій України та місцезнаходження;

для фізичної особи - підприємця - прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта), місцезнаходження (адреса місця проживання, за якою здійснюється зв'язок з фізичною особою - підприємцем);

адреса багатоквартирного будинку, щодо якого здійснює функції з управління;

6) відомості про сертифікацію систем менеджменту з управління житлом управителів:

найменування юридичної особи або прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи - підприємця;

ідентифікаційний код юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - підприємця, а у випадках, передбачених законом, серія та номер паспорта;

номер, дата видачі, строк дії та відомості про анулювання сертифіката;

найменування та ідентифікаційний код органу із сертифікації, що видав сертифікат;

7) відомості про фахівців з управління житлом, які пройшли професійну атестацію:

прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності);

місце роботи на дату видачі сертифіката (за наявності);

номер, дата видачі, строк дії та відомості про анулювання сертифіката;

найменування та ідентифікаційний код органу із сертифікації персоналу, що видав сертифікат;

8) відомості про акредитовані органи із сертифікації систем та персоналу:

найменування;

ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств і організацій України та місцезнаходження;

9) інша інформація та документи, внесення яких прямо передбачено законом.

8. Програмне забезпечення Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками має забезпечувати:

1) безперервне функціонування, крім випадків проведення планових та позапланових профілактичних та/або технічних робіт, пов'язаних з усуненням технічних та/або методологічних помилок чи технічного збою в роботі;

2) окреме зберігання даних про метадані документів та відомостей, що внесені до них, з метою підтвердження їх походження, цілісності та достовірності;

3) розмежування прав доступу та надання контрольованого доступу до Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

4) уніфікацію форматів обробки даних та реалізацію принципу інтероперабельності інформаційних ресурсів;

5) захист інформації під час її обробки, а також запобігання можливості блокування доступу до програмно-апаратних ресурсів Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

6) сумісність і електронну інформаційну взаємодію у режимі реального часу з іншими інформаційно-комунікаційними системами, з якими здійснюється електронна інформаційна взаємодія відповідно до закону;

7) резервне копіювання відомостей Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

8) автоматичне внесення до журналу всіх дій користувачів та подій, що здійснюються у Системі управління багатоквартирними будинками, зокрема внесення дати і часу створення, завантаження, надсилання, отримання інформації (відомостей), електронних документів, з ідентифікацією відправника та отримувача і будь-якої зміни та видалення даних, за допомогою кваліфікованої електронної позначки часу.

На підставі даних Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками може формуватися аналітична та статистична інформація (документація).

9. Джерелами інформації Системи управління багатоквартирними будинками є:

1) відомості та документи, створені та/або завантажені користувачами електронних кабінетів Системи управління багатоквартирними будинками (створювачами та публічними реєстраторами Реєстру управління багатоквартирними будинками) з дотриманням вимог, встановлених Законом України «Про публічні електронні реєстри»;

2) відомості та документи, що надходять до Системи управління багатоквартирними будинками шляхом електронної інформаційної взаємодії з іншими інформаційно-комунікаційними системами;

3) інші джерела, прямо визначені законом.

10. Доступ до відомостей, що містяться в Системі управління багатоквартирними будинками, шляхом взаємодії її прикладного програмного інтерфейсу з інформаційними або інформаційно-комунікаційними системами приватної форми власності здійснюється на платній основі. Методика розрахунку і розмір плати встановлюються Кабінетом Міністрів України. Розмір плати не може перевищувати економічно обґрунтованих витрат на забезпечення такої взаємодії.

11. У Системі управління багатоквартирними будинками ведеться облік користувачів житла у багатоквартирних будинках. Відомості про користувача житла можуть бути підставою для нарахування йому плати за житлово-комунальні послуги або послугу з управління багатоквартирним будинком лише у випадку та з дня, визначених цією частиною.

Власник (співвласник) квартири або нежитлового приміщення вносить до Системи управління багатоквартирними будинками відомості про користувача житла, на якого за договором покладено обов'язок сплачувати плату за житлово-комунальні послуги або послугу з управління багатоквартирним будинком, протягом 30 календарних днів з дня надання житла у користування. Разом з відомостями подається електронний примірник договору, підписаний його сторонами кваліфікованими електронними підписами, або електронна копія паперового договору, відповідність якої оригіналу засвідчено нотаріусом чи

іншою уповноваженою законом особою. У договорі мають бути визначені об'єкт, користувач, види платежів, які він зобов'язаний сплачувати, та строк виконання такого обов'язку.

Запис про користувача як платника створюється лише за наявності документа, передбаченого абзацом другим цієї частини. Подання відомостей без такого документа, а також сам факт проживання або користування житлом не є підставою для нарахування платежів користувачу.

Власник (співвласник) вносить відомості про припинення обов'язку користувача сплачувати відповідні платежі протягом 30 календарних днів з дня припинення такого обов'язку та додає документ, що підтверджує його припинення, якщо це не випливає зі строку дії договору, на підставі якого створено запис.

До Системи управління багатоквартирними будинками вносяться лише такі відомості про користувача житла: прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) або найменування; дата народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта у випадках, передбачених законом, або ідентифікаційний код юридичної особи; адреса об'єкта; підстава і строк користування; види платежів, які зобов'язаний сплачувати користувач; дата виникнення та припинення обов'язку зі сплати. Засоби зв'язку вносяться лише за згодою користувача. Внесення інших персональних даних не допускається.

Доступ до відомостей про користувача житла мають власник відповідного об'єкта, сам користувач, суб'єкт управління багатоквартирним будинком і виконавці житлово-комунальних послуг - лише в обсязі, необхідному для визначення особи платника, періоду та виду платежів, а органи державної влади та органи місцевого самоврядування - у випадках, встановлених законом. Система управління багатоквартирними будинками не надсилає користувачу повідомлень про створення, зміну або припинення запису.

Відомості про користувача житла зберігаються протягом строку дії його обов'язку зі сплати та трьох років після припинення такого обов'язку, після чого знеособлюються.

Користувач або власник має право подати заяву про виправлення чи видалення відомостей з доданням документів, що підтверджують відсутність, зміну або припинення відповідного обов'язку. Держатель Реєстру протягом п'яти робочих днів перевіряє відповідність внесених відомостей документам, на підставі

яких створено або змінено запис, та документам, доданим до заяви. Держатель Реєстру не вирішує спір щодо існування або обсягу цивільного зобов'язання. З дня подання заяви і до прийняття обґрунтованого рішення за нею нарахування спірних платежів користувачу зупиняється, а такі платежі нараховуються власнику, якщо іншу особу платника не підтверджено в порядку, встановленому цією частиною. Рішення, дія або бездіяльність держателя Реєстру можуть бути оскаржені в адміністративному або судовому порядку.

Внесення відомостей про користувача житла до Системи управління багатоквартирними будинками саме по собі не створює грошового зобов'язання, не надає права голосу співвласника і не змінює прав на об'єкт нерухомого майна. Грошове зобов'язання користувача виникає виключно з договору, електронний примірник або електронну копію якого подано для створення запису, та в обсязі, визначеному таким договором і законом. Нарахування користувачу здійснюється не раніше дня створення запису і не може бути проведене за період до такого дня, крім випадку, встановленого судовим рішенням, що набрало законної сили. Участь користувача в управлінні багатоквартирним будинком здійснюється виключно за дорученням власника.

У разі недоступності Системи управління багатоквартирними будинками відомості про користувача житла подаються у порядку, встановленому частиною дванадцятою цієї статті.

До створення запису про користувача як платника, а також після припинення такого запису всі нарахування за об'єктом здійснюються власнику, якщо іншу особу платника не визначено законом або договором про надання відповідної послуги. Невнесення власником відомостей не може бути підставою для нарахування платежів особі, відомості про яку не внесено.

12. У разі недоступності Системи управління багатоквартирними будинками документи та відомості, які відповідно до закону подаються або створюються з її використанням, подаються суб'єкту управління багатоквартирним будинком або органу місцевого самоврядування у паперовій або іншій електронній формі і вносяться до Системи управління багатоквартирними будинками протягом десяти робочих днів після відновлення її роботи. Строки, встановлені законом для подання таких документів і відомостей, у такому разі вважаються дотриманими, а протоколи зборів співвласників та загальних зборів об'єднання співвласників набувають чинності з дня їх складення. Факт і період недоступності Системи управління багатоквартирними будинками підтверджуються її адміністратором.

Розділ ІІІ. УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

Стаття 9. Права та обов'язки власників житла

1. Власники (співвласники) житла мають право:

1) вільно володіти, користуватися й розпоряджатися своїм житлом відповідно до його цільового призначення;

2) використовувати житло для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб;

3) самостійно (шляхом самозабезпечення) управляти своїм житлом безпосередньо або разом з іншими власниками (співвласниками) житла, в тому числі через просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління) або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

4) доручати управління своїм житлом іншим особам, самостійно обирати таких осіб;

5) безоплатно одержувати з Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи інформацію, що в ній міститься, стосовно свого житла, в тому числі управління багатоквартирним будинком;

6) на безперервне та належної якості отримання житлово-комунальних послуг відповідно до закону та укладених договорів, а також на захист від незаконного припинення, обмеження або ненадання таких послуг;

7) на недопущення примусового припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку без рішення суду;

8) на оплату комунальних послуг за фактично спожитий обсяг без обов'язкової попередньої оплати, крім випадків, установлених законом або обраних споживачем;

9) інші права, визначені законом.

2. Власники (співвласники) житла несуть такі обов'язки:

1) забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан житла, його приналежностей, земельної ділянки, на якій таке житло розташовано, у тому числі прибудинкової території багатоквартирного будинку;

2) використовувати житло, його приналежності, земельну ділянку, на якій таке житло розташовано, у тому числі прибудинкову територію багатоквартирного будинку, за призначенням;

3) додержувати вимог нормативно-правових актів та нормативних документів у сфері управління житловим фондом, у тому числі його обліку, утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження;

4) забезпечувати додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту, інших будівельних робіт;

5) відшкодовувати збитки, завдані третім особам внаслідок невиконання або неналежного виконання власником своїх обов'язків;

6) подавати до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи визначену законодавством інформацію щодо свого житла, у тому числі щодо управління багатоквартирним будинком. Відомості про користувачів житла подаються у порядку і строки, встановлені частиною одинадцятою статті 8 цього Закону;

7) інші обов'язки, визначені законом.

3. Тягар утримання майна несе його власник (співвласники). Непроживання в житлі, некористування житлом не є підставою для звільнення власника від обов'язку утримувати своє житло та сплачувати пов'язані з цим витрати.

У відносинах з третіми особами власник (співвласники) не може посилатися на передачу житла у користування або обов'язку з утримання житла та/або сплати відповідних витрат іншим особам як на підставу звільнення власника (співвласників) від обов'язку утримувати своє житло та сплачувати пов'язані з цим витрати.

Власник (співвласники) житла несе відповідальність за шкоду, заподіяну іншим власникам (співвласникам) і користувачам житла, а також третім особам, внаслідок невиконання або неналежного виконання ним своїх обов'язків.

4. Якщо відповідно до договору, поданого до Системи управління багатоквартирними будинками у порядку, встановленому частиною одинадцятою статті 8 цього Закону, користувач зобов'язаний безпосередньо сплачувати плату за індивідуально спожиті житлово-комунальні послуги, нарахування таких платежів користувачу здійснюється з дня створення запису про нього як платника. Власник

(співвласники) житла несе субсидіарну відповідальність за виконання такого зобов'язання. Вимога до власника може бути пред'явлена після невиконання користувачем письмової вимоги виконавця протягом 30 календарних днів з дня її отримання.

Платіж користувача житла зменшує зобов'язання за відповідним об'єктом. Нарахування або стягнення однієї і тієї самої суми одночасно з власника і користувача не допускається. Власник, який виконав зобов'язання користувача, має право зворотної вимоги до нього та право одержувати від виконавця і суб'єкта управління інформацію про стан розрахунків за об'єктом.

Зобов'язання зі сплати внесків і платежів на управління, утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку несе власник (співвласники) житла незалежно від передання житла у користування, якщо інше не встановлено законом.

5. Набувач об'єкта у новозбудованому будинку несе обов'язки з утримання такого об'єкта, сплати внесків і платежів на управління багатоквартирним будинком та оплати житлово-комунальних послуг з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта. Якщо доступ до об'єкта надано без складення акта, дата фактичного надання доступу встановлюється за письмовими доказами передачі набувачу ключів, засобів доступу або можливості користування об'єктом, а в разі спору - судом. Акт приймання-передачі має визначати об'єкт, дату передачі та показники засобів обліку на день передачі.

Набувач має право одержувати інформацію про нарахування за об'єктом, вимагати їх перерахунку та оскаржувати їх у порядку, встановленому для власника. Набуття спеціального майнового права та підписання акта приймання-передачі не надають набувачу права голосу співвласника; таке право виникає з дня державної реєстрації права власності на об'єкт.

6. Щодо квартир, нежитлових приміщень та інших об'єктів нерухомого майна у прийнятому в експлуатацію багатоквартирному будинку, які не передано набувачам за актом приймання-передачі і право власності на які не зареєстровано, обов'язки, зазначені в абзаці першому частини п'ятої цієї статті, несе замовник будівництва. Нарахування за один і той самий об'єкт і за один і той самий період одночасно набувачу і замовнику будівництва не допускається. Обов'язки замовника будівництва щодо об'єкта припиняються з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта набувачу, з дня фактичного надання набувачу доступу

до об'єкта, встановленого відповідно до частини п'ятої цієї статті, або з дня державної реєстрації права власності на об'єкт за іншою особою.

Стаття 10. Права та обов'язки користувачів житла

1. Користувачі житла мають право:

1) користуватися наданим їм житлом відповідно до умов договору чи іншого правочину, рішення суду, акта цивільного законодавства, на підставі якого виникло право користування житлом;

2) використовувати надане їм житло для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї та/або інших осіб, якщо інше не передбачено договором чи іншим правочином, рішенням суду, актом цивільного законодавства, на підставі якого виникло право користування житлом;

3) отримувати відшкодування за шкоду, заподіяну йому та членам його сім'ї власником (співвласником) внаслідок невиконання або неналежного виконання ним обов'язків як власника житла, у тому числі встановлених договором чи іншим правочином, рішенням суду, актом цивільного законодавства, на підставі якого виникло право користування житлом;

4) на безперервне та належної якості отримання житлово-комунальних послуг відповідно до закону та умов договору чи іншого правочину, рішення суду або акта цивільного законодавства, на підставі якого виникло право користування житлом, а також на захист від незаконного припинення, обмеження або ненадання таких послуг;

5) на недопущення припинення або обмеження надання йому житлово-комунальних послуг інакше ніж у порядку, встановленому законом;

6) сплачувати плату за індивідуально спожиті житлово-комунальні послуги безпосередньо виконавцю відповідної послуги або управителю за об'єктом, яким користується, якщо запис про нього як платника створено у Системі управління багатоквартирними будинками на підставі договору, передбаченого частиною одинадцятою статті 8 цього Закону; виконавець або управитель зобов'язаний прийняти такий платіж і зарахувати його в рахунок зобов'язань за відповідним об'єктом;

7) на оплату комунальних послуг за фактично спожитий обсяг без обов'язкової попередньої оплати, крім випадків, установлених законом або обраних споживачем;

8) інші права, визначені законом.

2. Користувачі житла несуть такі обов'язки:

1) використовувати житло, його приналежності, земельну ділянку, на якій таке житло розташовано, у тому числі прибудинкову територію багатоквартирного будинку, за призначенням та відповідно до умов договору чи іншого правочину, рішення суду, акта цивільного законодавства, на підставі якого виникло право користування житлом;

2) додержувати вимог нормативно-правових актів щодо утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження житла, його приналежності, земельної ділянки, на якій таке житло розташовано, у тому числі прибудинкової території багатоквартирного будинку;

3) не проводити реконструкції, реставрації, поточного та капітального ремонту, інших будівельних робіт, переобладнання та перепланування житла без попереднього узгодження відповідних дій з власником (співвласниками) житла;

4) у разі платного користування житлом своєчасно та в повному обсязі вносити плату за користування житлом та/або інші витрати відповідно до умов договору чи іншого правочину, рішення суду, акта цивільного законодавства, на підставі якого виникло право користування житлом;

5) відшкодовувати шкоду, завдану власнику (співвласникам), третім особам або майну внаслідок невиконання чи неналежного виконання користувачем своїх обов'язків. Шкода, завдана членами сім'ї користувача або іншими особами, які з його відома користуються житлом, відшкодовується відповідно до закону;

6) надавати власнику та суб'єкту управління достовірні відомості і документи, необхідні для виконання договору, на підставі якого користувач зобов'язаний сплачувати відповідні платежі;

7) інші обов'язки, визначені законом.

Стаття 11. Управління житловим фондом

1. Управління житловим фондом здійснюється його власником та/або визначеним ним суб'єктом управління відповідно до законодавства та з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

2. Управління державним житловим фондом, у тому числі доступним та/або соціальним житлом, здійснюється органами державної влади, державними підприємствами, установами та організаціями, господарськими товариствами, у

статутному капіталі яких є корпоративні права держави, на балансі, в управлінні яких перебуває відповідне житло, у тому числі операторами соціального житла.

3. Управління житловим фондом територіальних громад, у тому числі доступним та/або соціальним житлом, здійснюють органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, на балансі, в управлінні яких перебуває відповідне житло, у тому числі оператори соціального житла.

4. Прийняття рішень з управління багатоквартирними будинками та групами таких будинків здійснюється власниками квартир та/або нежитлових приміщень, як співвласниками багатоквартирного будинку, відповідно до законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Управління будинками житлово-будівельних (житлових) кооперативів здійснюється з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

5. Управління одно- та двоквартирними житловими будинками усіх типів, належними на законних підставах на праві власності фізичним чи юридичним особам, такі особи здійснюють самостійно. Вони визначають виконавців житлово-комунальних послуг у порядку, встановленому законом, забезпечують утримання й обслуговування належного їм житла.

6. Якщо утримання і обслуговування групи одно- та двоквартирних житлових будинків (котеджних містечок, малоповерхових житлових комплексів тощо) потребує спільного використання обладнання, яке обслуговує більше одного житлового будинку, об'єктів та мереж, що призначені для задоволення потреб таких будинків, або права на земельну ділянку, на якій вони розташовані, власники таких будинків спільно здійснюють управління ними.

З цією метою власники житлових та нежитлових об'єктів нерухомого майна можуть:

обирати уповноважену особу (осіб) для укладення договорів, необхідних для обслуговування житлових будинків, утримання і використання спільного обладнання, об'єктів та мереж;

визначати управителя для надання та отримання необхідних послуг;

утворювати об'єднання власників житла, житлово-будівельний (житловий) кооператив, іншу юридичну особу.

Власники приймають рішення щодо управління групою житлових будинків на зборах у порядку, визначеному Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», з урахуванням особливостей володіння, користування та розпорядження такими будинками та їх земельними ділянками.

Стаття 12. Особливості першого управління новозбудованим багатоквартирним будинком

1. До обрання співвласниками форми управління у новозбудованому багатоквартирному будинку управління будинком здійснює перший управитель, визначений замовником будівництва за результатами відкритого відбору. Замовник будівництва передає першому управителю технічну та іншу передбачену законом документацію на будинок.

2. Оголошення про відбір першого управителя оприлюднюється замовником будівництва на його офіційному вебсайті та на об'єкті будівництва не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня визначення управителя. Оголошення має містити вимоги до учасників, критерії відбору, перелік послуг, проєкт істотних умов договору та порядок подання пропозицій. Рішення про визначення першого управителя разом з обґрунтуванням і відомостями про подані пропозиції оприлюднюється протягом п'яти робочих днів.

3. До укладення договору про відчуження першої квартири або нежитлового приміщення замовник будівництва надає набувачу інформацію про першого управителя, його кінцевого бенефіціарного власника, відносини контролю або пов'язаності із замовником будівництва, ціну та склад послуги, строк і порядок припинення договору. Така інформація також надається кожному співвласнику та оприлюднюється у загальнодоступному місці в будинку.

4. Договір з першим управителем укладає замовник будівництва від свого імені на строк не більше трьох років. До дня передачі відповідного об'єкта набувачу або державної реєстрації права власності на нього за іншою особою замовник будівництва є платником витрат, пов'язаних з таким об'єктом. З дня виникнення обов'язків набувача відповідно до частини п'ятої статті 9 цього Закону набувач сплачує частку ціни послуги з управління, розраховану відповідно до затвердженого договором кошторису пропорційно до загальної площі переданого йому об'єкта. Істотні умови договору та кошторис надаються набувачу до укладення договору про набуття об'єкта. Договір не може передбачати автоматичного продовження, обов'язку співвласників придбавати інші товари чи

послуги у першого управителя або пов'язаних з ним осіб, а також неустойки, компенсації чи іншої плати у зв'язку з обранням співвласниками іншої форми управління або іншого управителя.

5. Співвласники мають право у будь-який час обрати іншу форму управління або іншого управителя. Договір з першим управителем припиняється у день, визначений рішенням співвласників, але не раніше ніж через два місяці з дня письмового повідомлення першого управителя, якщо коротший строк не погоджено сторонами. Перший управитель не пізніше дня припинення договору передає визначеній співвласниками особі документацію, майно, залишки коштів та інформацію, необхідні для безперервного управління будинком.

6. Якщо першого управителя не визначено або договір з ним припинено, а співвласники не обрали форму управління, замовник будівництва або попередній управитель протягом п'яти робочих днів письмово повідомляє про це виконавчий орган відповідної сільської, селищної чи міської ради. Орган місцевого самоврядування протягом 60 календарних днів з дня отримання повідомлення визначає управителя за результатами конкурсу у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Строк договору з таким управителем визначається Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Попередній управитель забезпечує виконання невідкладних робіт до дня припинення його договору, а з наступного дня і до початку надання послуг новим управителем такі роботи забезпечує замовник будівництва.

Стаття 13. Вимоги до управління житловим фондом

1. Управління житловим фондом здійснюється відповідно до цього Закону, правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, правил утримання житлових будинків, спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, стандартів з управління та утримання житла, інших нормативно-правових актів та нормативних документів щодо утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження житлового фонду.

2. Управління житловим фондом передбачає здійснення заходів із забезпечення відповідності житлового фонду вимогам до споживчої якості житла, зокрема заходів з його утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження, які мають забезпечувати дотримання основних вимог до будівель і споруд, визначених статтею 7-2 Закону України «Про будівельні норми» та

правилами утримання житлових будинків, спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території протягом усього життєвого циклу будинку.

3. Житлові будинки у цілому та їх окремі частини при належному утриманні, експлуатації та обслуговуванні, з дотриманням вимог, встановлених правилами утримання житлових будинків, спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території повинні бути придатними для використання за призначенням з урахуванням, зокрема забезпечення безпеки для здоров'я людей протягом їх економічно обґрунтованого строку експлуатації.

Стаття 14. Збереження житлового фонду

1. Переведення придатного для проживання житлового будинку або його частини до нежитлового фонду допускається за згодою власника (співвласників) відповідного житла.

У разі переведення частини житлового будинку додатково потрібна попередня згода власників (співвласників) суміжних частин цього будинку. У разі переведення житлового будинку додатково потрібна попередня згода власників (співвласників) суміжних житлових будинків та житлових будинків, розташованих на суміжних земельних ділянках.

Переведення багатоквартирного будинку або його частини до нежитлового фонду здійснюється також за попередньою згодою співвласників багатоквартирного будинку, прийнятою у порядку, встановленому законом.

2. Переведення придатних для проживання житлових будинків, їх частин (секцій, блоків, квартир, кімнат, інших житлових приміщень) до нежитлового фонду здійснюється з дотриманням вимог містобудівного законодавства.

Розділ IV. ОБ'ЄКТИ ТА СУБ'ЄКТИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ. ВИМОГИ ДО СУБ'ЄКТІВ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

Стаття 15. Суб'єкти та об'єкти управління житловим фондом

1. Об'єктами управління житловим фондом є житловий фонд України всіх форм власності, у тому числі багатоквартирні житлові будинки, групи багатоквартирних житлових будинків (зокрема житлові комплекси), групи одно- та двоквартирних житлових будинків (котеджні містечка, малоповерхові житлові комплекси) та гуртожитки.

2. Суб'єктами управління житловим фондом є:

1) власники (співвласники) житла;

2) прості товариства співвласників багатоквартирних будинків;

3) юридичні особи та фізичні особи-підприємці, які здійснюють управління житловим фондом самостійно чи надають послуги з такого управління, у тому числі управителі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та асоціації таких об'єднань, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, інші об'єднання власників житла, підприємства, установи та організації, на балансі, в управлінні яких перебуває відповідне житло, у тому числі оператори соціального житла;

4) органи державної влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління житловим фондом державної власності та житловим фондом територіальних громад.

Стаття 16. Управління відокремленою нежитловою частиною багатоквартирного будинку

1. Відокремленою нежитловою частиною багатоквартирного будинку (далі - відокремлена нежитлова частина) є одне або кілька нежитлових приміщень та/або груп нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, що відповідають ознакам, визначеним частиною другою цієї статті, разом з елементами спільного майна багатоквартирного будинку, які за функціональним призначенням обслуговують виключно такі приміщення (елементи спільного майна відокремленої нежитлової частини).

Відокремлена нежитлова частина не є самостійним об'єктом нерухомого майна. Визнання приміщень відокремленою нежитловою частиною не є поділом багатоквартирного будинку, виділом частки зі спільного майна багатоквартирного будинку та не припиняє права співвласників на спільне майно багатоквартирного будинку.

Власники нежитлових приміщень та/або груп нежитлових приміщень, що утворюють відокремлену нежитлову частину (далі - власники приміщень відокремленої нежитлової частини), є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку нарівні з власниками квартир та інших нежитлових приміщень такого будинку, з особливостями, встановленими цією статтею.

2. Нежитлові приміщення та/або групи нежитлових приміщень визнаються відокремленою нежитловою частиною за умови одночасної наявності всіх таких ознак:

1) конструктивна відокремленість: приміщення утворюють окрему секцію, блок або в інший спосіб відмежовані огороджувальними конструкціями від житлової частини та інших приміщень будинку і відображені як окрема нежитлова частина у проектній документації на будівництво, матеріалах технічної інвентаризації та технічному паспорті будинку;

2) експлуатаційна автономність: приміщення мають самостійні входи та виходи, призначені для їх звичайної експлуатації без використання сходових кліток, ліфтів, коридорів та інших приміщень будинку, що не входять до відокремленої нежитлової частини, крім випадків аварійного доступу, евакуації, ремонту, технічного обслуговування або обслуговування спільного майна;

3) інженерна автономність: приміщення мають окремі вводи (підключення) до інженерних мереж водопостачання, водовідведення, електропостачання, а також теплопостачання (за його наявності), відгалужені від загальнобудинкових мереж у точці розгалуження, та обладнані власними вузлами комерційного обліку. За відсутності окремих вводів ця ознака вважається наявною, якщо технічним висновком, передбаченим абзацом восьмим цієї частини, підтверджено технічну можливість облаштування таких вводів без втручання у конструктивні елементи житлової частини;

4) просторова відокремленість: приміщення розташовані як прибудова, надбудова, окрема секція багатоквартирного будинку або як нежитлові поверхи, над якими відсутні житлові приміщення.

Не може бути визнане відокремленою нежитловою частиною приміщення, яке розташоване одночасно над житловими приміщеннями та під ними або яке має спільні з житловою частиною стояки інженерних систем після точки розгалуження.

Точкою розгалуження для цілей цієї статті є місце відгалуження інженерної мережі, що обслуговує виключно відокремлену нежитлову частину, від загальнобудинкової (магістральної) інженерної мережі.

Наявність ознак, передбачених цією частиною, підтверджується технічним висновком про відповідність приміщень ознакам відокремленої нежитлової частини (далі - технічний висновок), у якому окремо оцінюється кожна з таких ознак. Визнання приміщень відокремленою нежитловою частиною без технічного висновку не допускається.

Технічний висновок складається за результатами технічної інвентаризації суб'єктом господарювання, який відповідно до статті 39-3 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» має право проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, та підписується відповідальним виконавцем, який пройшов професійну атестацію та отримав кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність».

Технічна інвентаризація для цілей складення технічного висновку проводиться на підставі договору, укладеного між суб'єктом господарювання, зазначеним в абзаці дев'ятому цієї частини, та власником (власниками) нежитлових приміщень, щодо яких вирішується питання про визнання їх відокремленою нежитловою частиною, управителем багатоквартирного будинку, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або замовником будівництва.

Форма технічного висновку та порядок його складення затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Приміщення вважаються відокремленою нежитловою частиною з дня внесення держателем Реєстру управління багатоквартирними будинками до цього Реєстру відповідних відомостей на підставі заяви власників усіх приміщень, що включаються до складу такої частини, та технічного висновку. Держатель Реєстру протягом п'яти робочих днів з дня отримання документів вносить відомості до Реєстру або приймає обґрунтоване рішення про відмову.

Підставами для відмови є подання документів не в повному обсязі, невідповідність технічного висновку вимогам цієї статті, наявність у документах суперечностей, які не дають змоги однозначно визначити склад приміщень та елементів спільного майна, або невідповідність приміщень ознакам, встановленим частиною другою цієї статті. Вимагати інші документи забороняється. Рішення про відмову або бездіяльність держателя Реєстру управління багатоквартирними будинками можуть бути оскаржені в адміністративному або судовому порядку.

У разі розбіжностей між проєктною документацією на будівництво, матеріалами технічної інвентаризації, технічним паспортом будинку, відомостями державних реєстрів або іншими документами щодо ознак відокремленої нежитлової частини відомості до Реєстру управління багатоквартирними

будинками не вносяться до усунення таких розбіжностей або набрання законної сили судовим рішенням, яким їх вирішено.

3. Для цілей цієї статті елементи спільного майна багатоквартирного будинку за функціональним призначенням поділяються на:

1) елементи спільного майна відокремленої нежитлової частини, визначені частиною першою цієї статті;

2) елементи спільного майна загальнобудинкового призначення - елементи, що обслуговують багатоквартирний будинок у цілому або одночасно житлову частину і відокремлену нежитлову частину (зокрема фундамент, несучі та огороджувальні конструкції будинку, дах, магістральні інженерні мережі до точки розгалуження);

3) елементи спільного майна житлової частини - елементи, що обслуговують виключно житлову частину та/або інші приміщення будинку, які не входять до відокремленої нежитлової частини (зокрема ліфти, сходові клітки та інші приміщення загального користування житлової частини, домофони і консьєрж-сервіс, освітлення та опалення місць загального користування житлової частини).

Елемент спільного майна, функціональне призначення якого неможливо однозначно встановити, вважається елементом спільного майна загальнобудинкового призначення.

До обсягу самостійного управління відокремленою нежитловою частиною належать виключно елементи спільного майна відокремленої нежитлової частини. Інші елементи спільного майна не належать до обсягу самостійного управління незалежно від їх фізичного розташування у межах відокремленої нежитлової частини, а визнання приміщень відокремленою нежитловою частиною не може бути підставою для обмеження доступу до таких елементів управителя багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, виконавців комунальних послуг, аварійних служб та інших уповноважених осіб.

4. Управління відокремленою нежитловою частиною здійснюється власниками приміщень відокремленої нежитлової частини самостійно і включає прийняття рішень щодо:

1) визначення, зміни та припинення повноважень управителя відокремленої нежитлової частини;

2) укладення, зміни та припинення договору управління відокремленою нежитловою частиною;

3) утримання, експлуатації, ремонту, технічного обслуговування та фінансування елементів спільного майна відокремленої нежитлової частини;

4) визначення розміру, порядку внесення та використання платежів власників приміщень відокремленої нежитлової частини на цілі, зазначені у пункті 3 цієї частини, та на управління відокремленою нежитловою частиною;

5) інших питань управління відокремленою нежитловою частиною, що не належать до компетенції співвласників багатоквартирного будинку.

В управлінні елементами спільного майна загальнобудинкового призначення власники приміщень відокремленої нежитлової частини беруть участь на загальних підставах нарівні з іншими співвласниками багатоквартирного будинку.

В управлінні елементами спільного майна житлової частини власники приміщень відокремленої нежитлової частини участі не беруть. Рішення співвласників багатоквартирного будинку щодо таких елементів не створюють обов'язків для власників приміщень відокремленої нежитлової частини.

5. До відчуження третій особі першого нежитлового приміщення або групи нежитлових приміщень у складі відокремленої нежитлової частини управителя такої частини визначає замовник будівництва.

Управитель відокремленої нежитлової частини визначається шляхом укладення договору управління відокремленою нежитловою частиною. Такий договір укладається на строк не більше трьох років без автоматичного продовження.

Умови договору управління, укладеного до відчуження першого приміщення третій особі, підлягають розкриттю набувачеві до укладення договору, на підставі якого набувається право власності на відповідне приміщення, у тому числі щодо ціни та складу послуги, кінцевого бенефіціарного власника управителя та відносин контролю або пов'язаності між управителем і замовником будівництва.

Відомості про управителя відокремленої нежитлової частини та про договір управління відокремленою нежитловою частиною вносяться до Реєстру

управління багатоквартирними будинками у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

До визначення управителя відповідно до цієї частини або частини шостої цієї статті утримання та експлуатацію відокремленої нежитлової частини забезпечує замовник будівництва.

6. Зміна управителя відокремленої нежитлової частини здійснюється за рішенням власників приміщень відокремленої нежитлової частини. Право на зміну управителя не може бути обмежене строком договору управління, укладеного замовником будівництва або попереднім управителем.

Рішення про визначення, зміну або припинення повноважень управителя відокремленої нежитлової частини вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники, яким сукупно належить понад 50 відсотків загальної площі всіх нежитлових приміщень та/або груп нежитлових приміщень, що утворюють відокремлену нежитлову частину. Кожен квадратний метр загальної площі нежитлового приміщення або групи нежитлових приміщень надає його власнику один голос.

Рішення про зміну управителя є підставою для припинення договору з попереднім управителем та укладення договору з новим управителем. Договір з попереднім управителем припиняється у день, визначений рішенням власників, але не раніше ніж через 30 календарних днів з дня повідомлення попереднього управителя, якщо коротший строк не погоджено сторонами. Припинення договору з цієї підстави не тягне сплати неустойки, компенсації або іншої плати.

7. Збори власників приміщень відокремленої нежитлової частини скликаються управителем відокремленої нежитлової частини, власником будь-якого приміщення у складі такої частини або групою таких власників.

Повідомлення про проведення зборів надсилається власникам приміщень відокремленої нежитлової частини у письмовій або електронній формі за адресами, відомими ініціатору зборів, не пізніше ніж за десять календарних днів до дати проведення зборів, якщо інший строк не встановлено рішенням власників або договором управління.

Рішення зборів оформлюється протоколом, у якому зазначаються питання порядку денного, результати голосування, загальна площа приміщень власників, які взяли участь у голосуванні, та загальна площа приміщень власників, які

проголосували за відповідне рішення. Протокол вноситься до Реєстру управління багатоквартирними будинками.

Порядок скликання і проведення зборів, проведення письмового опитування та оформлення рішень може деталізуватися рішенням власників приміщень відокремленої нежитлової частини або договором управління відокремленою нежитловою частиною, якщо це не суперечить цьому Закону.

8. Витрати на управління, утримання, експлуатацію, ремонт і технічне обслуговування спільного майна багатоквартирного будинку розподіляються за таким правилом:

1) витрати на елементи спільного майна відокремленої нежитлової частини несуть виключно власники приміщень відокремленої нежитлової частини;

2) у витратах на елементи спільного майна загальнобудинкового призначення власники приміщень відокремленої нежитлової частини беруть участь пропорційно до частки сукупної загальної площі нежитлових приміщень та/або груп нежитлових приміщень, що утворюють відокремлену нежитлову частину, у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку;

3) у витратах на елементи спільного майна житлової частини власники приміщень відокремленої нежитлової частини участі не беруть.

Обов'язок участі у витратах на елементи спільного майна житлової частини не може бути покладений на власників приміщень відокремленої нежитлової частини рішенням співвласників багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або договором з управителем багатоквартирного будинку. Стягнення з власників приміщень відокремленої нежитлової частини плати за такі елементи не допускається; сплачені або стягнуті всупереч цьому правилу суми підлягають поверненню у повному обсязі, а особи, які допустили таке стягнення, несуть відповідальність згідно із законом.

Витрати, у яких беруть участь власники приміщень відокремленої нежитлової частини, визначаються окремим кошторисом, у якому витрати на елементи спільного майна загальнобудинкового призначення виокремлено від витрат на елементи спільного майна житлової частини. Кошторис затверджується співвласниками багатоквартирного будинку (загальними зборами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) і доводиться до відома власників

приміщень відокремленої нежитлової частини. У разі недосягнення згоди щодо розміру участі у витратах спір вирішується судом.

Наявність окремого управителя відокремленої нежитлової частини не звільняє власників приміщень відокремленої нежитлової частини від участі у витратах на елементи спільного майна загальнобудинкового призначення.

9. Рішення співвласників багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управителя багатоквартирного будинку не можуть підміняти рішення власників приміщень відокремленої нежитлової частини з питань самостійного управління, визначених частиною четвертою цієї статті.

Рішення власників приміщень відокремленої нежитлової частини не можуть обмежувати права співвласників багатоквартирного будинку щодо елементів спільного майна загальнобудинкового призначення та елементів спільного майна житлової частини.

Спори щодо визнання приміщень відокремленою нежитловою частиною, у тому числі щодо технічного висновку, складу елементів спільного майна відокремленої нежитлової частини, розміру та порядку участі у витратах на спільне майно вирішуються судом.

10. Положення цієї статті не застосовуються до колективних співвласників нежитлового приміщення та до окремої групи співвласників, визначених Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», якщо відповідні приміщення не відповідають ознакам, встановленим частиною другою цієї статті. Одні й ті самі приміщення не можуть одночасно перебувати у режимі відокремленої нежитлової частини та у режимі окремої групи співвласників.

Стаття 17. Вимоги до юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, які здійснюють управління житловим фондом

1. Управління багатоквартирним будинком, групою дво- або багатоквартирних будинків, групою одно- та двоквартирних житлових будинків (котеджні містечка, малоповерхові житлові комплекси) та гуртожитками можуть здійснювати юридичні особи та фізичні особи-підприємці, у тому числі управителі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації таких об'єднань, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, інші об'єднання власників житла, підприємства, установи та організації, на балансі, в управлінні яких

перебуває відповідне житло, у тому числі оператори соціального житла, що відповідають таким вимогам:

1) мають у штаті найманих працівників, які пройшли професійну атестацію відповідно до статті 18 цього Закону, та/або уклали договір, у тому числі підряду, з юридичною особою та/або фізичною особою-підприємцем, які мають таких працівників. Фізична особа - підприємець може самостійно пройти професійну атестацію або мати у штаті за трудовим договором найманого працівника (працівників) з відповідним кваліфікаційним сертифікатом;

2) пройшли сертифікацію систем менеджменту з управління житлом на відповідність міжнародним стандартам чи національним нормативним документам в органах із сертифікації, акредитованих відповідно до Закону України «Про акредитацію органів з оцінки відповідності»;

3) відомості про них, як про суб'єктів управління житловим фондом, внесені до Реєстру управління багатоквартирними будинками.

Вимога щодо обов'язковості сертифікації систем менеджменту з управління житлом не поширюється на прості товариства співвласників багатоквартирних будинків, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації таких об'єднань, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, інші об'єднання власників житла, які здійснюють утримання і експлуатацію такого житла самостійно шляхом самозабезпечення, а також підприємства, установи та організації, на балансі, в управлінні яких перебуває житловий фонд державної власності та/або житловий фонд територіальних громад, які не здійснюють самостійно утримання, експлуатацію, ремонт, обслуговування такого житлового фонду та передали функції управителю чи іншому суб'єкту господарювання, який відповідає визначеним цією статтею вимогам.

2. Юридичні особи та фізичні особи-підприємці, які здійснюють або мають намір здійснювати управління багатоквартирним будинком, групою дво- або багатоквартирних житлових будинків, вносять до Реєстру управління багатоквартирними будинками через електронний кабінет користувача чи іншу державну інформаційну систему, інтегровану з Системою управління багатоквартирними будинками, та підтримують в актуальному стані таку інформацію:

1) найменування - для юридичних осіб, прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) - для фізичних осіб-підприємців;

2) відомості про фахівців з управління житлом, які мають відповідний сертифікат;

3) відомості про сертифікацію систем менеджменту з управління житлом;

4) іншу інформацію та документи, внесення яких прямо передбачено законом.

3. Сертифікація систем менеджменту з управління житлом здійснюється у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, відповідно до затверджених органами з сертифікації схем оцінки відповідності.

4. Порядок сертифікації систем менеджменту з управління житлом, у якому, зокрема визначається процедура проведення сертифікації, перелік міжнародних стандартів і національних нормативних документів, на відповідність яким проводиться сертифікація, а також категоризація рівнів сертифікації та вимоги до кількості і складу сертифікованих фахівців з управління житлом з урахуванням складності об'єкта управління житловим фондом та переліку функцій з управління, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 18. Вимоги до фахівців з управління житлом

1. Фізичні особи, які мають намір здійснювати діяльність з управління житлом відповідно до статті 17 цього Закону, проходять професійну атестацію в органах із сертифікації персоналу, акредитованих відповідно до Закону України «Про акредитацію органів з оцінки відповідності», за такими професіями:

1) менеджер (управитель) підприємства житлово-комунального господарства;

2) менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків).

2. Професійна атестація фахівців з управління житлом здійснюється шляхом проведення оцінки відповідності їх професійної кваліфікації, знань, умінь і навичок, вимогам, визначеним професійним стандартом відповідної професії, а в разі його відсутності - кваліфікаційними характеристиками професій працівників.

3. Професійна атестація фахівців з управління житлом здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідно до затверджених органами з сертифікації персоналу схем сертифікації.

4. Інформація про фахівців з управління житлом вноситься до Реєстру управління багатоквартирними будинками органами з сертифікації персоналу протягом трьох робочих днів з дня видачі (анулювання) відповідних сертифікатів.

5. Фахівці з управління житлом, які отримали кваліфікаційний сертифікат, несуть відповідальність, визначену законом, за неналежне виконання робіт (надання послуг), право виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом, порушення вимог законодавства щодо управління житловим фондом, неналежне утримання, обслуговування та збереження житла.

6. Підставою для анулювання кваліфікаційного сертифіката є:

1) заява фахівця з управління житлом про анулювання кваліфікаційного сертифіката;

2) закінчення строку дії кваліфікаційного сертифіката та неподання заяви про повторну професійну атестацію (переатестацію);

3) рішення суду про позбавлення права обіймати певні посади або займатися діяльністю з управління житлом, яке набрало законної сили;

4) рішення органу, що видав кваліфікаційний сертифікат, прийняте за результатами інспекційного нагляду;

5) виявлення факту подання атестованою особою для здійснення професійної атестації недостовірних документів або інформації, що в них міститься.

Розділ V. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ТА ЗДІЙСНЕННЯ КОНТРОЛЮ У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

Стаття 19. Відповідальність власників житла

1. Власники житла зобов'язані відповідно до законодавства забезпечити використання, утримання, експлуатацію, ремонт, обслуговування, збереження, реконструкцію та ремонт належних їм будинків, приміщень або їх частин без завдання шкоди майну і порушення прав та законних інтересів третіх осіб.

2. Власники житла несуть відповідальність за шкоду, завдану третім особам неправомірними діями чи бездіяльністю при використанні належного їм житла. Така шкода відшкодовується власником житла відповідно до закону.

3. Особа, яка завдала шкоди, несе відповідальність за неї відповідно до закону. Власник не відповідає за шкоду, завдану користувачем житла або іншою особою, лише на підставі права власності на житло.

4. Відшкодування шкоди може здійснюватися у грошовій чи в іншій формі за згодою сторін або за рішенням суду.

5. Особа, яка завдала шкоди, звільняється від її відшкодування, якщо вона доведе, що шкоди завдано не з її вини.

6. Власнику (співвласникам) житла забороняється вчиняти дії, спрямовані на припинення або обмеження надання житлово-комунальних послуг користувачам житла поза порядком, встановленим законом.

7. Власник (співвласники) житла, який самовільно припинив або обмежив надання житлово-комунальних послуг користувачам житла, зобов'язаний відновити їх надання та відшкодувати завдану матеріальну і моральну шкоду в повному обсязі.

8. Положення цієї статті застосовуються з урахуванням прав і обов'язків власників (співвласників) та користувачів житла, визначених статтями 9 і 10 цього Закону.

Стаття 20. Відповідальність співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники багатоквартирного будинку, у тому числі у разі управління будинком через просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління), несуть відповідальність у порядку, встановленому статтями 7 і 8 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

2. Страхування спільного майна та відповідальності за шкоду може здійснюватися за рішенням зборів співвласників відповідно до закону.

Стаття 21. Відповідальність суб'єктів надання послуг з управління житловим фондом

1. Управителі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, на балансі або в управлінні яких перебуває житло, у тому числі оператори соціального житла, а також їх посадові особи і фахівці з управління житлом несуть відповідальність відповідно до закону за порушення вимог законодавства у сфері управління житловим фондом.

2. Суб'єктам надання послуг з управління житловим фондом, а також виконавцям житлово-комунальних послуг забороняється примусове припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку без рішення суду.

3. У разі незаконного припинення або обмеження надання житлово-комунальних послуг суб'єкт, який допустив таке порушення, зобов'язаний негайно відновити надання відповідних послуг та відшкодувати завдану матеріальну і моральну шкоду в повному обсязі.

4. Незаконне припинення або обмеження надання житлово-комунальних послуг є істотним порушенням прав споживачів і тягне за собою відповідальність, встановлену законом, у тому числі застосування штрафних санкцій, а у випадках, установлених законом, - анулювання ліцензії або розірвання договору з управителем.

5. Умови договорів про надання житлово-комунальних послуг або управління житловим фондом, що передбачають можливість примусового припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку без рішення суду або припинення (обмеження) надання комунальної послуги окремому споживачу без додержання порядку, встановленого Законом України «Про житлово-комунальні послуги», є нікчемними.

6. Посадові особи та працівники суб'єктів надання послуг з управління житловим фондом несуть відповідальність відповідно до закону за винні рішення або дії, що призвели до незаконного припинення чи обмеження надання житлово-комунальних послуг.

Стаття 22. Відповідальність фізичних та юридичних осіб

1. Фізичні та юридичні особи несуть відповідальність, передбачену законом, за умисне знищення або пошкодження об'єктів житлового фонду, псування житлових будинків, житлових приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою, порушення вимог законодавства щодо користування приміщеннями житлових будинків, недотримання вимог цього Закону, інших законодавчих та нормативно-правових актів щодо утримання, експлуатації, ремонту, обслуговування та збереження житлового фонду.

2. Шкода, заподіяна житловому фонду, підлягає відшкодуванню відповідно до закону.

3. Службові особи та інші працівники, з вини яких підприємства, установи, організації понесли витрати, пов'язані з відшкодуванням шкоди, несуть матеріальну відповідальність відповідно до закону.

4. Фізичним та юридичним особам забороняється вчиняти дії, спрямовані на самовільне припинення або обмеження надання житлово-комунальних послуг

іншим особам, у тому числі шляхом втручання у роботу інженерних мереж, обладнання, систем життєзабезпечення будинку або іншої інфраструктури житлового фонду.

5. Особи, винні у самовільному припиненні або обмеженні надання житлово-комунальних послуг, зобов'язані негайно відновити їх надання та відшкодувати завдану шкоду в повному обсязі.

6. Самовільне припинення або обмеження надання житлово-комунальних послуг є порушенням прав користувачів житла та тягне за собою відповідальність, встановлену законом.

Стаття 23. Контроль у сфері управління житловим фондом

1. Контроль у сфері управління житловим фондом - це сукупність заходів, спрямованих на забезпечення дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями незалежно від форм власності та підпорядкування, а також громадянами, у тому числі іноземцями та особами без громадянства вимог законодавства щодо управління житловим фондом, користування приміщеннями житлових будинків, використання житлових приміщень та спільного майна багатоквартирного будинку.

2. Контроль у сфері управління житловим фондом здійснюється місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом.

3. Державний контроль за дотриманням суб'єктами господарювання законодавства у сфері управління житловим фондом здійснюється відповідно до Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності». Щодо фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання, контрольні заходи можуть здійснюватися лише у випадках, межах та формах, прямо встановлених законом, без застосування процедур державного нагляду у сфері господарської діяльності.

Розділ VI. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та вводиться в дію через шість місяців з дня його опублікування (далі - день введення в дію цього Закону), крім:

1) частини одинадцятої статті 8 і пункту 6 частини другої статті 9 у частині подання відомостей з використанням Системи управління багатоквартирними будинками, частин другої, п'ятої і сьомої статті 16 у частині внесення відомостей до Реєстру управління багатоквартирними будинками та пункту 3 частини першої і частини другої статті 17, які вводяться в дію через 12 місяців з дня опублікування цього Закону, але не раніше дня початку функціонування Системи управління багатоквартирними будинками. До дня введення в дію зазначених положень відповідні документи і відомості подаються у порядку, встановленому абзацом третім пункту 2 цього розділу;

2) пунктів 1 і 2 частини першої статті 17 та статті 18, які вводяться в дію через 24 місяці з дня опублікування цього Закону.

Положення цього Закону, реалізація яких потребує видатків державного бюджету, вводяться в дію з урахуванням вимог частини третьої статті 27 Бюджетного кодексу України.

2. Кабінет Міністрів України забезпечує початок функціонування Системи управління багатоквартирними будинками не пізніше ніж через 12 місяців, а Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи у частині обліку житлового фонду - не пізніше ніж через 24 місяці з дня опублікування цього Закону. Про день початку функціонування кожної із систем Кабінет Міністрів України оголошує не пізніше ніж за три місяці до такого дня.

Відомості про багатоквартирні будинки, форми управління, управителів, протоколи зборів та договори, внесені до дня початку функціонування Системи управління багатоквартирними будинками до інформаційних систем, що велися відповідно до законодавства, у тому числі в порядку експериментального проєкту, переносяться до Реєстру управління багатоквартирними будинками адміністратором Системи управління багатоквартирними будинками протягом трьох місяців з дня початку її функціонування без участі співвласників. Перенесення або неперенесення відомостей не впливає на правові наслідки документів, на підставі яких такі відомості виникли. Співвласники та суб'єкти управління мають право у будь-який час заявити про неповноту або неточність перенесених відомостей у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України для ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

До дня початку функціонування Системи управління багатоквартирними будинками відомості, які відповідно до цього Закону вносяться до Реєстру управління багатоквартирними будинками, подаються виконавчому органу

сільської, селищної, міської ради за місцем розташування будинку, який веде їх облік і передає їх до Реєстру управління багатоквартирними будинками протягом трьох місяців з дня початку функціонування Системи управління багатоквартирними будинками.

3. У багатоквартирних будинках, у яких на день введення в дію цього Закону зареєстровано право власності хоча б на одну квартиру, нежитлове приміщення або інший самостійний об'єкт нерухомого майна і не створено об'єднання співвласників, просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління) вважається таким, що виникло з дня введення в дію цього Закону. Відомості про такі прості товариства вносяться до Реєстру управління багатоквартирними будинками адміністратором Системи управління багатоквартирними будинками без подання заяви співвласниками протягом дванадцяти місяців з дня початку функціонування Системи управління багатоквартирними будинками на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Плата за внесення таких відомостей не справляється.

Щодо будинків, у яких на день введення в дію цього Закону діє об'єднання співвласників, просте товариство виникає з дня державної реєстрації припинення такого об'єднання.

До внесення відомостей про просте товариство до Реєстру управління багатоквартирними будинками співвласники здійснюють управління будинком безпосередньо або через управителя чи іншу уповноважену ними особу у порядку, що діяв до дня введення в дію цього Закону. Внесення таких відомостей не змінює прав та обов'язків співвласників і суб'єктів управління, що виникли раніше.

4. Установити, що договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладені до дня введення в дію цього Закону, зберігають чинність до закінчення строку, на який їх укладено, якщо співвласники раніше не приймуть рішення про зміну форми управління або управителя. Договори, укладені на невизначений строк, мають бути приведені у відповідність із законом протягом шести місяців з дня введення в дію цього Закону і можуть бути припинені за рішенням співвласників з письмовим повідомленням управителя не пізніше ніж за два місяці без сплати неустойки, компенсації або іншої плати за таке припинення.

Управителі, які здійснювали управління багатоквартирними будинками на день введення в дію цього Закону, мають право продовжувати виконання чинних

договорів до дня введення в дію пунктів 1 і 2 частини першої статті 17 цього Закону. Після цього дня управитель, який не виконав установлених статтею 17 цього Закону вимог, не має права укладати нові договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, а чинні договори з ним припиняються через три місяці, якщо співвласники не оберуть іншого управителя або форму управління раніше. Для недопущення перерви в управлінні такий управитель виконує невідкладні обов'язки за договором до початку роботи нового управителя, але не довше трьох місяців.

Управителі, призначені органами місцевого самоврядування до дня введення в дію цього Закону, зберігають повноваження до обрання співвласниками форми управління або визначення управителя у порядку, встановленому цим Законом, але не довше ніж 12 місяців з дня введення в дію цього Закону. Після спливу цього строку орган місцевого самоврядування визначає управителя за результатами конкурсу відповідно до частини шостої статті 12 цього Закону, якщо співвласники не прийняли рішення раніше.

Комунальні підприємства, установи та організації, які на день введення в дію цього Закону здійснюють управління багатоквартирними будинками, приводять свою діяльність у відповідність із вимогами статті 17 цього Закону у строки, встановлені пунктом 1 цього розділу, або передають функції з управління управителю, визначеному співвласниками або органом місцевого самоврядування, із передачею документації, майна та залишків коштів у порядку, встановленому частиною п'ятою статті 12 цього Закону.

5. Установити, що щодо багатоквартирних будинків, прийнятих в експлуатацію до дня введення в дію цього Закону, застосовуються такі правила:

1) нежитлові приміщення та/або групи нежитлових приміщень визнаються відокремленою нежитловою частиною за наявності ознак, передбачених частиною другою статті 16 цього Закону, що підтверджується технічним висновком; ознаки відокремленої нежитлової частини відображаються у технічному паспорті будинку та матеріалах технічної інвентаризації;

2) перші збори власників приміщень відокремленої нежитлової частини можуть бути скликані замовником будівництва (за наявності), управителем багатоквартирного будинку, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, власником будь-якого приміщення у складі відокремленої нежитлової частини або групою власників, яким сукупно належить не менше десяти відсотків загальної площі приміщень відокремленої нежитлової частини;

3) якщо протягом шести місяців з дня введення в дію цього Закону перші збори не скликано, виконавчий орган сільської, селищної, міської ради за місцем розташування будинку за зверненням будь-якого власника приміщення відокремленої нежитлової частини або групи власників, зазначеної у підпункті 2 цього пункту, протягом 30 календарних днів визначає особу, уповноважену скликати та провести перші збори; повноваження такої особи обмежуються організаційними функціями і припиняються з дня проведення перших зборів;

4) перший договір управління відокремленою нежитловою частиною від імені власників підписує уповноважений представник, обраний на перших зборах;

5) управитель багатоквартирного будинку та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку зобов'язані протягом 30 календарних днів з дня отримання письмового запиту ініціатора перших зборів або особи, визначеної відповідно до підпункту 3 цього пункту, надати наявні у них технічну документацію, відомості про інженерні мережі, перелік відомих їм власників приміщень, а також договори щодо елементів спільного майна відокремленої нежитлової частини;

6) розподіл витрат, передбачений частиною восьмою статті 16 цього Закону, застосовується з першого числа місяця, наступного за місяцем, у якому відомості про відокремлену нежитлову частину внесено до Реєстру управління багатоквартирними будинками; перерахунок витрат за попередні періоди не здійснюється, крім повернення сум, сплачених або стягнутих всупереч абзацу п'ятому частини восьмої статті 16 цього Закону;

7) до визначення управителя відокремленої нежитлової частини власниками приміщень такої частини її управління, утримання та експлуатація здійснюються в порядку, що діяв до дня введення в дію цього Закону;

8) до затвердження форми технічного висновку та порядку його складення визнання приміщень відокремленою нежитловою частиною та внесення відповідних відомостей до Реєстру управління багатоквартирними будинками не здійснюються.

6. Установити, що обов'язки набувача об'єкта у новозбудованому будинку та замовника будівництва, передбачені частинами п'ятою і шостою статті 9 цього Закону, застосовуються до об'єктів, акти приймання-передачі яких підписано після дня введення в дію цього Закону. Щодо об'єктів, переданих до цього дня, такі

обов'язки виникають з дня введення в дію цього Закону без перерахунку за попередні періоди.

7. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) у Цивільному процесуальному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 40-42, ст. 492 із наступними змінами):

у статті 30:

доповнити частиною дев'ятою такого змісту:

«9. Позови про стягнення заборгованості за оплату житлово-комунальних послуг, внесків і платежів на утримання та проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації спільного майна багатоквартирного будинку пред'являються за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна, щодо якого наявна заборгованість.»;

у статті 161:

пункт 3 частини першої викласти в такій редакції:

«3) заявлено вимогу про стягнення заборгованості за оплату житлово-комунальних послуг, електронних комунікаційних послуг, послуг телебачення та радіомовлення з урахуванням індексу інфляції, 3 відсотків річних та пені, нарахованих заявником на суму заборгованості;»;

частину першу доповнити пунктом 8 такого змісту:

«8) заявлено вимогу про стягнення заборгованості за оплату внесків і платежів на утримання та проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації спільного майна багатоквартирного будинку з урахуванням індексу інфляції та 3 відсотків річних, нарахованих заявником на суму заборгованості.»;

у статті 162:

доповнити частиною другою такого змісту:

«2. Заява про видачу судового наказу, в якій заявлено вимогу про стягнення заборгованості за оплату житлово-комунальних послуг, внесків і платежів на утримання та проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації спільного майна багатоквартирного будинку подається до суду першої інстанції за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна, щодо якого наявна заборгованість.»;

2) у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 10, ст. 78 із наступними змінами):

преамбулу викласти в такій редакції:

«Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.»;

статтю 1 викласти в такій редакції:

«Стаття 1. Визначення термінів

У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі - асоціація) - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та/або здійснення управління багатоквартирними будинками, в яких такі об'єднання утворено;

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень та/або інших об'єктів нерухомого майна багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (далі - спільного майна);

представник співвласника - фізична або юридична особа, яка на підставі договору або закону має право представляти інтереси співвласника;

співвласники багатоквартирного будинку (далі - співвласники) - власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", "Про управління житловим фондом" та "Про житлово-комунальні послуги".»;

статтю 2 викласти в такій редакції:

«Стаття 2. Відносини, що регулюються цим Законом

Цей Закон регулює:

порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій;

відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном;

відносини між об'єднаннями та співвласниками щодо управління, утримання і використання спільним майном;

відносини між об'єднаннями та управителями;

відносини між об'єднаннями та асоціаціями;

відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами.»;

статтю 4 викласти в такій редакції:

«Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України.

В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

Якщо утримання і обслуговування групи багатоквартирних будинків (житлових комплексів тощо) потребує спільного використання обладнання, яке обслуговує більше одного житлового будинку, об'єктів та мереж, що призначені для задоволення потреб таких будинків, співвласники цих будинків спільно здійснюють управління таким майном, зокрема шляхом утворення одного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у двох і більше

багатоквартирних будинках чи передачі функцій з управління таким майном асоціації співвласників багатоквартирного будинку.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні 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 з діяльністю об'єднання.

Господарське забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання. У такому випадку управління багатоквартирним будинком здійснюється через статутні органи об'єднання (асоціації).

Об'єднання є юридичною особою, що створюється відповідно до закону та здійснює свою діяльність як непідприємницьке товариство у порядку, визначеному Цивільним кодексом України.

З дня державної реєстрації об'єднання управління багатоквартирним будинком здійснюється через статутні органи об'єднання, які діють від імені співвласників. Просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління) у такому будинку не діє.

Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені, а у випадках, встановлених законом, - від імені співвласників набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому співвласниками у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом, у тому числі коштів і майна, переданих об'єднанню у зв'язку з припиненням діяльності

простого товариства співвласників багатоквартирного будинку (без правління) у такому будинку.

Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.»;

статтю 5 виключити;

у статті 6:

частину шосту викласти в такій редакції:

«Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціатором не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня їх проведення. Повідомлення надсилається співвласнику в електронній формі з використанням Системи управління багатоквартирними будинками, а за відсутності електронного кабінету - у письмовій формі під власноручний підпис або рекомендованим листом на адресу належної йому квартири чи нежитлового приміщення. Співвласник може у будь-який час подати ініціатору заяву про надсилання наступних повідомлень на іншу поштову адресу, адресу електронної пошти або з використанням іншого зазначеного ним засобу електронної комунікації. Така заява застосовується до повідомлень, строк надсилання яких настає після дня її отримання.»;

частину десяту викласти в такій редакції:

«Установчі збори веде голова зборів, який визначається ініціатором зборів з числа присутніх.»;

у частині чотирнадцятій слова «частинами десятою і п'ятнадцятою» замінити словами «частиною п'ятнадцятою»;

частину вісімнадцяту викласти в такій редакції:

«Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення установчих зборів або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування ("за" або "проти"). Заповнення листка опитування та його підпис шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, здійснюється в електронному кабінеті співвласника з використанням Системи управління багатоквартирними будинками або з використанням інформаційно-

комунікаційних систем приватної форми власності, функціонал яких дозволяє встановити дійсне волевиявлення співвласників та забезпечує інформаційну взаємодію, обмін документами з Системою управління багатоквартирними будинками.»;

пункт 4 частини двадцять третьої викласти в такій редакції:

«4) загальну площу всіх квартир, нежитлових приміщень та інших об'єктів нерухомого майна у багатоквартирному будинку (за наявності);»;

абзаци третій і четвертий пункту 5 частини двадцять третьої викласти в такій редакції:

«номер квартири, нежитлового приміщення або іншого об'єкта нерухомого майна (за наявності);

загальна площа квартири, нежитлового приміщення або іншого об'єкта нерухомого майна (за наявності);»;

частину двадцять шосту викласти в такій редакції:

«Повідомлення про прийняті установчими зборами рішення із зазначенням результатів голосування з кожного питання не пізніше 15 календарних днів з дня проведення установчих зборів або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його проведення), надаються ініціатором установчих зборів співвласникам в електронній формі з використанням Системи управління багатоквартирними будинками, а у разі відсутності в окремого співвласника електронного кабінету в Системі управління багатоквартирними будинками - у письмовій формі кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилаються рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, або в іншому порядку, визначеному установчими зборами. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника повідомлення про прийняті установчими зборами рішення надсилаються йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій за контактними даними, зазначеними у заяві. У такому разі надання такому співвласнику або надсилання йому рекомендованим листом повідомлення про прийняті установчими зборами рішення не вимагається.»;

частину двадцять сьому викласти в такій редакції:

«Установчі документи об'єднання (протокол установчих зборів та статут об'єднання) підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа. Обов'язковість наявності будь-яких інших документів до протоколу установчих зборів об'єднання, крім тих, що були затверджені установчими зборами об'єднання, не допускається.

Рішення установчих зборів набувають чинності з дня їх прийняття, якщо рішенням не встановлено пізніший строк. Внесення протоколу та додатків до Системи управління багатоквартирними будинками або Реєстру управління багатоквартирними будинками має обліковий та інформаційний характер і не є умовою чинності рішень.»;

частину двадцять дев'яту викласти в такій редакції:

«Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом. Установчі документи об'єднання після державної реєстрації вносяться правлінням об'єднання до Реєстру управління багатоквартирними будинками шляхом їх створення/завантаження з використанням Системи управління багатоквартирними будинками.»;

статтю 10 викласти в такій редакції:

«Стаття 10. Органи управління об'єднання

Органами управління об'єднання є загальні збори об'єднання, правління об'єднання, ревізійна комісія об'єднання.

Вищим органом управління об'єднання є його загальні збори.

Загальні збори скликаються та проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів з урахуванням положень цієї статті. Ініціатором загальних зборів є правління об'єднання або ініціативна група, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень.

Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Рішення загальних зборів доводяться до відома співвласників ініціатором загальних зборів у порядку, визначеному частиною двадцять шостою статті 6 цього Закону, або в іншому порядку, визначеному загальними зборами.

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

До виключної компетенції загальних зборів відноситься:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;

обрання членів правління об'єднання;

питання про використання спільного майна;

затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;

визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

затвердження правил проживання у багатоквартирному будинку та/або положення про порядок користування спільним майном у багатоквартирному будинку;

прийняття рішення про реконструкцію, реставрацію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;

визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

визначення обмежень на користування спільним майном;

обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;

прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

Загальні збори об'єднання можуть приймати рішення про повне або часткове звільнення окремих співвласників, об'єкти нерухомого майна яких були пошкоджені, від сплати внесків, платежів та інших відрахувань, встановлених відповідно до цього Закону.

За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання.

Колективні співвласники нежитлового приміщення беруть участь в управлінні багатоквартирним будинком та в діяльності об'єднання через свого уповноваженого представника (представників).

Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах, ніж передбачено частинами чотирнадцятою та п'ятнадцятою статті 6 цього Закону.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом мають більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників (крім випадків, якщо законом та/або статутом об'єднання встановлена більша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення). Статутом об'єднання може бути встановлена інша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення з окремих питань. Забороняється встановлювати у статуті об'єднання кількість голосів, необхідну для прийняття рішення, менше ніж 50 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників та більше ніж 75 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників (а для прийняття рішення з питань обрання органів управління об'єднання, зміни форми управління, встановлення та зміни розмірів внесків/платежів, затвердження кошторису - більше ніж 67 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників), крім випадків, передбачених цим Законом.

Рішення загальних зборів об'єднання про відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами вважаються прийнятими, якщо за них проголосували співвласники, які разом мають більше ніж 75 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частинами

чотирнадцятою та п'ятнадцятою статті 6 цього Закону, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на загальних зборах.

Рішення загальних зборів об'єднання набувають чинності з дня їх прийняття, якщо рішенням не встановлено пізніший строк. Внесення протоколу до Реєстру управління багатоквартирними будинками має обліковий та інформаційний характер і не є умовою чинності рішень.

Обов'язковість наявності будь-яких інших документів, крім тих, що були затверджені загальними зборами об'єднання, не допускається.

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання з числа співвласників обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання, порядок діяльності правління встановлюються загальними зборами.

До компетенції правління відноситься:

підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;

здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами кошторису;

укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

прийняття рішення щодо укладання договорів та/або правочинів, пов'язаних зі страхуванням спільного майна багатоквартирного будинку у порядку, передбаченому статутом об'єднання та/або на підставі рішення загальних зборів об'єднання;

скликання та організація проведення загальних зборів або зборів представників;

призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності ревізійної комісії, порядок обрання та відкликання членів ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

Голова правління обирається та відкликається у порядку, встановленому статутом об'єднання. Голова правління має право достроково припинити свої повноваження шляхом подання правлінню письмового повідомлення. Правління не пізніше наступного робочого дня повідомляє про це співвласників і забезпечує обрання нового голови правління у порядку, встановленому статутом об'єднання.

Повноваження голови правління припиняються через 30 календарних днів з дня отримання правлінням письмового повідомлення незалежно від прийняття загальними зборами рішення про обрання нового голови та незалежно від внесення відповідних відомостей до Єдиного державного реєстру.

До державної реєстрації нового голови правління представництво об'єднання здійснює член правління, визначений рішенням правління. Така особа має право вчиняти лише невідкладні дії, необхідні для збереження спільного майна, запобігання шкоді, оплати комунальних послуг, податків, зборів, заробітної плати, виконання судових рішень та дотримання встановлених законом строків. Правління зобов'язане забезпечити передачу документів, майна, ключів, засобів доступу та інформації.

У багатоквартирному будинку, в якому є відокремлена нежитлова частина, кошторис об'єднання складається з виокремленням витрат на елементи спільного майна загальнобудинкового призначення та елементи спільного майна житлової частини, а внески і платежі власників приміщень такої частини визначаються за правилами статті 16 Закону України "Про управління житловим фондом". Рішення загальних зборів щодо елементів спільного майна житлової частини приймаються без участі власників приміщень відокремленої нежитлової частини.»;

статтю 13 викласти в такій редакції:

«Стаття 13. Відносини співвласників і управителя

Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів передано управителю, відносини з управління регулюються договором, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

У разі відмови співвласника сплачувати внески і платежі на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання або за його дорученням управитель має право звернутися до суду.»;

статтю 14 викласти в такій редакції:

«Стаття 14. Права співвласника

Співвласник має право:

брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;

обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;

знайомитися з протоколами установчих та загальних зборів (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), іншими документами, що створюються засобами Системи управління багатоквартирними будинками та/або завантажуються до неї та Реєстру управління багатоквартирними будинками, а також за власний рахунок робити з них виписки і копії та отримувати їх копії в електронній формі;

одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;

вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил проживання у багатоквартирному будинку та/або положення про порядок користування спільним майном у багатоквартирному будинку та/або правил добросусідства;

одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення фінансову звітність, складену відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні".

Порядок здійснення прав співвласників визначається законом.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників.

Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

Право співвласника на отримання інформації, визначене цією статтею та статтею 6 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", здійснюється шляхом ознайомлення з документами, що створюються засобами Системи управління багатоквартирними будинками та/або завантажуються до неї та Реєстру управління багатоквартирними будинками.»;

у статті 20:

частину першу доповнити абзацом другим такого змісту:

«Частка участі власників приміщень відокремленої нежитлової частини багатоквартирного будинку у внесках і платежах визначається за правилами, встановленими статтею 16 Закону України "Про управління житловим фондом": вони не беруть участі у витратах на елементи спільного майна житлової частини і беруть участь у витратах на елементи спільного майна загальнобудинкового призначення пропорційно до площі.»;

статтю 22 викласти в такій редакції:

«Стаття 22. Забезпечення об'єднанням утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому 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, теплопостачання 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.

Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

Газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства.

Договори з управителем укладаються відповідно до закону.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

Об'єднання оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги за цінами (тарифами), встановленими для населення, крім частини таких послуг, що оплачуються власниками нежитлових приміщень.

З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, в яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об'єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат.

З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, у яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг визначається розмір внесків (платежів) на відповідні потреби, затверджений загальними зборами об'єднання, але не більше найвищого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб'єктів господарювання.

Набувач об'єкта у новозбудованому будинку сплачує внески і платежі, встановлені загальними зборами, з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта на умовах, визначених Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", без набуття права голосу на загальних зборах до державної реєстрації права власності.

Внески і платежі співвласника можуть сплачуватися користувачем житла, відомості про якого внесено до Системи управління багатоквартирними будинками; об'єднання зараховує такий платіж у рахунок зобов'язань співвласника за відповідним об'єктом. Обов'язок зі сплати внесків і платежів зберігається за співвласником.»;

статтю 25 виключити;

у статті 27:

частину першу викласти в такій редакції:

«Страхування спільного майна може здійснюватися правлінням за рішенням загальних зборів у порядку, передбаченому статутом об'єднання.»;

3) у Законі України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 31-32, ст. 263 із наступними змінами):

у статті 1:

пункт 8 частини першої після абзацу двадцять першого доповнити новим абзацом двадцять другим такого змісту:

«особа, повноваження якої як голови правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку припинилися відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", або уповноважена нею особа - у разі подання документів для державної реєстрації змін до відомостей про керівника такого об'єднання у зв'язку з припиненням його повноважень;»;

У зв'язку з цим абзаци двадцять другий і двадцять третій вважати відповідно абзацами двадцять третім і двадцять четвертим;

у статті 17:

доповнити частиною 7-1 такого змісту:

«7-1. Для державної реєстрації змін до відомостей про керівника об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у зв'язку з припиненням повноважень

голови правління за його письмовим повідомленням особа, повноваження якої припинилися, після спливу строку, встановленого Законом України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", подає:

1) заяву про державну реєстрацію змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі;

2) копію письмового повідомлення про припинення повноважень з відміткою правління про його отримання або інший документ, що підтверджує отримання повідомлення правлінням (поштове повідомлення про вручення, підтвердження доставки електронного документа).

Державна реєстрація припинення повноважень голови правління здійснюється незалежно від подання документів для державної реєстрації нового керівника. Відомості про члена правління, уповноваженого на вчинення невідкладних дій, вносяться на підставі рішення правління, поданого таким членом правління.»;

у статті 36:

частину першу доповнити абзацом шістнадцятим такого змісту:

«Адміністративний збір не справляється за державну реєстрацію змін до відомостей про керівника об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у зв'язку з припиненням повноважень голови правління, що проводиться відповідно до частини 7-1 статті 17 цього Закону.»;

4) у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 51, ст. 553 із наступними змінами):

у статті 32:

частину третю доповнити абзацом шостим такого змісту:

«Адміністратор і користувачі електронних кабінетів Системи управління багатоквартирними будинками під час функціонування (ведення) Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками, власником (держателем) яких є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, в частині забезпечення збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації і документів про багатоквартирні будинки та управління ними, внесення яких прямо передбачено законом, безоплатно

отримують відомості з Державного реєстру прав в електронній формі у форматі бази даних, витягу та/або в іншій формі на підставі договорів, укладених власником Системи управління багатоквартирними будинками або її адміністратором з технічним адміністратором.»;

5) у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., № 34, ст. 343 із наступними змінами):

у статті 39:

частину дванадцяту викласти в такій редакції:

«12. Замовник зобов'язаний передати закінчений будівництвом та підключений до інженерних мереж житловий будинок, що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, власнику (власникам), об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, управителю багатоквартирного будинку або іншому суб'єкту управління житловим фондом відповідно до законодавства протягом ста двадцяти календарних днів з дня його прийняття в експлуатацію.»;

6) у Законі України «Про ринок природного газу» (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 27, ст. 234 із наступними змінами):

у статті 1:

пункт 23 частини першої викласти в такій редакції:

«23) побутовий споживач - фізична особа, яка придбаває природний газ з метою використання для власних побутових потреб, у тому числі для приготування їжі, підігріву води та опалення своїх жилих приміщень, що не включає професійну та комерційну діяльність, а також особа, яка в інтересах і за рахунок співвласників багатоквартирного будинку або гуртожитку купує природний газ для потреб функціонування спільного майна багатоквартирного будинку або гуртожитку, для приготування їжі, підігріву води, опалення, що не включає професійну або комерційну діяльність (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель багатоквартирного будинку, інша особа, уповноважена співвласниками багатоквартирного будинку на придбання природного газу для зазначених потреб);»;

у статті 13:

частину четверту доповнити абзацом другим такого змісту:

«Припинення постачання (розподілу) природного газу багатоквартирному будинку в цілому з підстав, не пов'язаних з аварією, загрозою життю, здоров'ю людей чи безпеці об'єктів газової інфраструктури або проведенням ремонтних робіт, здійснюється виключно за рішенням суду відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги". Обмеження або припинення постачання природного газу окремому споживачу в багатоквартирному будинку здійснюється у порядку, визначеному цим Законом та кодексами газотранспортної і газорозподільних систем.»;

7) у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 29, ст. 262 із наступними змінами):

статтю 1 викласти в такій редакції:

«Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

1) багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, інші об'єкти нерухомого майна, які є самостійними об'єктами нерухомого майна;

2) допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення);

3) нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна;

4) прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку у межах земельної ділянки багатоквартирного будинку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників і користувачів житла, а також користувачів (орендарів) нежитлових приміщень та інших об'єктів нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку;

5) співвласник багатоквартирного будинку (далі - співвласник) - власник квартири, нежитлового приміщення, іншого об'єкта нерухомого майна у багатоквартирному будинку;

6) спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також земельна ділянка багатоквартирного будинку;

7) управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;

8) управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку;

9) частка співвласника - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення та/або іншого об'єкта нерухомого майна співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, інших об'єктів нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку;

10) колективні співвласники нежитлового приміщення - власники машиномісць та/або інших частин одного нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку, що є самостійними об'єктами нерухомого майна;

11) відокремлена нежитлова частина багатоквартирного будинку - частина багатоквартирного будинку, визнана такою за ознаками і в порядку, встановленими Законом України "Про управління житловим фондом";

12) набувач об'єкта у новозбудованому будинку - особа, визначена такою Законом України "Про управління житловим фондом".

2. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного

будинку", "Про управління житловим фондом" та "Про житлово-комунальні послуги".»;

статтю 2 викласти в такій редакції:

«Стаття 2. Відносини, що регулюються цим Законом

1. Предметом регулювання цього Закону є відносини, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир, нежитлових приміщень, інших об'єктів нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку, як співвласників багатоквартирного будинку.

2. Положення цього Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників житлових та нежитлових приміщень у гуртожитках.

3. Положення цього Закону можуть бути застосовані у регулюванні відносин, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників квартир, нежитлових приміщень, інших об'єктів нерухомого майна, розташованих в інших, крім багатоквартирних, будинках, будівлях, спорудах.»;

статтю 4 викласти в такій редакції:

«Стаття 4. Суб'єкти права власності у багатоквартирному будинку

1. Власниками квартир, нежитлових приміщень, інших об'єктів нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку, можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава.

2. Власники квартир, нежитлових приміщень, інших об'єктів нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку, є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку.

3. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.

4. Якщо машиномісця або інші частини нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку є самостійними об'єктами нерухомого майна, власники такого нерухомого майна є колективними співвласниками нежитлового приміщення. Реалізація прав та виконання обов'язків власників такого нерухомого майна, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком,

здійснюються у порядку, передбаченому цим Законом для співвласників, з урахуванням особливостей щодо колективних співвласників нежитлового приміщення.

5. Права та обов'язки співвласників щодо відокремленої нежитлової частини багатоквартирного будинку, участь власників приміщень такої частини в управлінні спільним майном та у витратах на нього здійснюються з урахуванням особливостей, встановлених статтею 16 Закону України "Про управління житловим фондом".»;

статтю 6 викласти в такій редакції:

«Стаття 6. Права співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники мають право:

1) вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;

2) брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника;

3) одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання, зокрема шляхом доступу до інформації, відомостей (даних), документів, що створюються засобами Системи управління багатоквартирними будинками та/або завантажуються до неї та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

4) безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири, нежитлові приміщення, інших об'єктів нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку, і площу таких квартир, приміщень, об'єктів у порядку і межах, визначених законом, зокрема шляхом доступу до інформації, відомостей (даних), документів, що створюються засобами Системи управління багатоквартирними будинками та/або завантажуються до неї та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

5) знайомитися з протоколами зборів співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім

конфіденційної інформації про фізичних осіб), а також за власний рахунок робити з них виписки і копії та отримувати їх копії в електронній формі, зокрема шляхом доступу до інформації, відомостей (даних), документів, що створюються засобами Системи управління багатоквартирними будинками та/або завантажуються до неї та Реєстру управління багатоквартирними будинками;

6) на відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, у розмірі, що відповідає частці кожного співвласника;

7) інші права, визначені законом.

2. Реалізація співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників.

3. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх прав попереднього власника як співвласника.»;

статтю 7 викласти в такій редакції:

«Стаття 7. Обов'язки співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники зобов'язані:

1) забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку;

2) утримувати належне їм майно (квартиру та/або нежитлове приміщення) у придатному для проживання (експлуатації) стані та використовувати за призначенням, у тому числі в частині дотримання державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм щодо їх опалення, вентиляції та кондиціонування;

3) інформувати особу, що набуває право власності на належне їм майно (квартиру та/або нежитлове приміщення) у багатоквартирному будинку щодо наявності заборгованості зі сплати витрат на управління багатоквартирним будинком, встановлених статтею 12 цього Закону;

4) забезпечити безперешкодний доступ до житла, інших об'єктів нерухомого майна, внутрішньобудинкових інженерних систем та спільного майна багатоквартирного будинку для ліквідації управителем (об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку) аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів, що пов'язані з належним утриманням спільного майна багатоквартирного будинку;

5) повідомляти управителя та/або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку про виникнення несправностей (аварійних ситуацій) внутрішньобудинкових інженерних систем, що знаходяться в межах квартири та/або нежитлового приміщення;

6) забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку;

7) використовувати спільне майно багатоквартирного будинку за призначенням;

8) додержуватися вимог до управління житловим фондом, його обліку, утримання, експлуатації, обслуговування та збереження, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

9) виконувати рішення зборів співвласників;

10) забезпечувати додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

11) відшкодовувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку;

12) додержуватися чистоти в місцях загального користування і тиші, інших вимог та положень правил користування приміщеннями житлових будинків згідно з вимогами законодавства, а також вимог правил проживання у багатоквартирному будинку та/або положення про порядок користування спільним майном у багатоквартирному будинку, що затверджені зборами співвласників;

13) забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом;

14) своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги;

15) вносити до Системи управління багатоквартирними будинками відомості про користувачів, на яких договором покладено обов'язок сплачувати відповідні платежі, у порядку і строки, встановлені Законом України "Про управління житловим фондом".

2. Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки у спільному майні.

Відповідальність співвласників за зобов'язаннями, що виникли у зв'язку з управлінням будинком через просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління), визначається статтею 8 цього Закону.

Користувачі житла зобов'язані додержуватися правил користування приміщеннями і спільним майном багатоквартирного будинку та відшкодовувати шкоду, завдану ними відповідно до закону. Обов'язки співвласника, пов'язані з правом власності та участю у витратах на спільне майно, не можуть бути покладені на користувача, крім випадків, прямо встановлених законом або договором, укладеним таким користувачем.

3. У разі відчуження квартири, нежитлового приміщення або іншого об'єкта нерухомого майна, розташованого у багатоквартирному будинку, новий власник набуває прав та обов'язків співвласника з дня державної реєстрації права власності. Заборгованість попереднього власника не переходить до нового власника, крім випадків, прямо встановлених законом або договором між ними.»;

статтю 8 викласти в такій редакції:

«Стаття 8. Відповідальність співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники несуть відповідальність за шкоду, завдану третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників, встановлених законодавством. Відповідальність кожного співвласника визначається пропорційно до частки співвласника. Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій (бездіяльності) уповноваженої особи (осіб) та/або управителя, вчинених з перевищенням наданих їм повноважень та/або без отримання згоди співвласників у порядку, визначеному законом.

Зобов'язання, що виникли у зв'язку з управлінням багатоквартирним будинком через просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління), виконуються насамперед за рахунок коштів на поточному рахунку із спеціальним режимом використання такого будинку.

У разі недостатності цих коштів кожен співвласник відповідає за таким зобов'язанням у межах його невиконаної частини пропорційно до своєї частки на

день виникнення зобов'язання, а за періодичними зобов'язаннями - у відповідному розрахунковому періоді.

До пред'явлення вимоги співвласнику кредитор пред'являє письмову вимогу управителю або іншій особі, уповноваженій зборами співвласників діяти від їх імені. Вимога до співвласника може бути пред'явлена, якщо її не виконано протягом 30 календарних днів з дня отримання.

Розмір вимоги до окремого співвласника не може перевищувати частину невиконаного зобов'язання, визначену пропорційно до його частки. Солідарна відповідальність співвласників за такими зобов'язаннями не виникає, крім випадків, прямо встановлених законом у зв'язку зі спільним завданням шкоди.

Судові витрати, покладені рішенням суду на співвласників у справі, пов'язаній з управлінням багатоквартирним будинком, розподіляються між ними пропорційно до їхніх часток. Співвласник, позов якого у такій справі задоволено повністю, у розподілі судових витрат участі не бере.

Співвласники або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку звільняються від відшкодування шкоди, якщо доведуть, що шкоди завдано не з їхньої вини, зокрема внаслідок невиконання окремим співвласником або користувачем житла обов'язків, установлених пунктами 1-6 частини першої та абзацом першим частини другої статті 7 цього Закону, або внаслідок дій чи бездіяльності співвласника або користувача житла, що спричинили аварійну ситуацію чи пошкодження внутрішньобудинкових інженерних систем у межах квартири або нежитлового приміщення, у тому числі через ненадання доступу до них. У такому разі шкоду відшкодовує такий співвласник або користувач житла відповідно до закону.

2. Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників відповідно до законодавства, визначається пропорційно до частки співвласника, якщо інше не визначено законодавством. Співвласник звільняється від відповідальності за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки співвласника.

3. Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором про надання комунальної послуги визначається відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги".

4. Страхування спільного майна та/або можливих збитків чи витрат та/або відповідальності за заподіяну шкоду особі або її майну може здійснюватися за рішенням зборів співвласників.»;

статтю 9 викласти в такій редакції:

«Стаття 9. Форми управління багатоквартирним будинком

1. Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

У багатоквартирному будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники здійснюють управління через просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління).

У багатоквартирному будинку, в якому створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управління здійснюється через статутні органи такого об'єднання, які діють від імені співвласників відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". Просте товариство у такому будинку не діє і виникає з дня державної реєстрації припинення об'єднання.

2. Просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління) є формою спільної діяльності співвласників без створення юридичної особи, що виникає в силу закону з моменту державної реєстрації права власності на першу квартиру, нежитлове приміщення або інший самостійний об'єкт нерухомого майна у такому будинку.

Просте товариство не є договором простого товариства (договором про спільну діяльність) у розумінні Цивільного кодексу України. Кошти, що сплачуються співвласниками на управління, утримання, ремонт і збереження спільного майна багатоквартирного будинку, є спільними коштами співвласників.

Відомості про просте товариство вносяться до Реєстру управління багатоквартирними будинками автоматично на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманих у порядку електронної інформаційної взаємодії, без подання заяви, установчих документів та без справляння плати.

Найменування простого товариства складається зі слів "просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління)" та адреси багатоквартирного будинку.

3. Просте товариство не має на меті одержання прибутку, діє на підставі типового положення про просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління), затвердженого Кабінетом Міністрів України, а кошти, зібрані співвласниками, використовуються виключно для управління, утримання, експлуатації, ремонту та збереження спільного майна багатоквартирного будинку.

У правовідносинах, пов'язаних з управлінням багатоквартирним будинком через просте товариство, у тому числі в суді, від імені співвласників діє управитель або інша особа, уповноважена зборами співвласників. Права та обов'язки за такими правовідносинами набувають співвласники.

Єдиним органом управління простого товариства є збори співвласників. Учасниками простого товариства є всі співвласники багатоквартирного будинку. Особа набуває статусу учасника з дня державної реєстрації за нею права власності на об'єкт у будинку та припиняє участь з дня державної реєстрації припинення такого права.

Для багатоквартирного будинку, в якому діє просте товариство, відкривається поточний рахунок із спеціальним режимом використання. Кошти на цьому рахунку використовуються виключно за цільовим призначенням і не можуть бути використані для погашення особистих зобов'язань окремого співвласника або управителя.

4. Поточне керівництво простим товариством, у тому числі відкриття поточного рахунку із спеціальним режимом використання та управління ним, здійснює управитель, визначений відповідно до цієї статті, а у разі самозабезпечення - особа, уповноважена зборами співвласників.

У новозбудованому будинку до обрання співвласниками форми управління таке керівництво здійснює перший управитель, визначений замовником будівництва за результатами відкритого відбору. Порядок відбору першого управителя, розкриття набувачам інформації про нього, умови договору з ним і його припинення, а також визначення управителя органом місцевого самоврядування встановлюються статтею 12 Закону України "Про управління житловим фондом".

Управитель, повноваження якого припиняються, передає особі, визначеній співвласниками, документацію, майно, залишки коштів та інформацію, необхідні для безперервного управління будинком, не пізніше дня припинення договору.

5. Управління багатоквартирним будинком через просте товариство здійснюється:

1) шляхом передачі всіх або частини функцій з управління управителю на підставі договору про надання послуг з управління;

2) управителем, визначеним органом місцевого самоврядування у випадках, встановлених законом;

3) шляхом самозабезпечення у будинках із кількістю квартир не більше десяти - за рішенням співвласників.

Управління багатоквартирним будинком через об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або асоціацію об'єднань здійснюється за рішенням установчих (загальних) зборів об'єднання відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

В одному багатоквартирному будинку одночасно може діяти лише одна форма управління. Обрання співвласниками іншої форми управління або іншого управителя є підставою для припинення договору з управителем у порядку, встановленому законом.

У разі створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку управитель або інша особа, уповноважена зборами співвласників, протягом 30 календарних днів з дня державної реєстрації об'єднання передає йому документацію, майно, залишки коштів на поточному рахунку із спеціальним режимом використання та інформацію, необхідні для управління будинком. У разі припинення об'єднання його документація, майно та залишки коштів передаються управителю або іншій особі, уповноваженій зборами співвласників.

6. Якщо утримання і обслуговування групи багатоквартирних будинків потребує спільного використання обладнання, об'єктів та мереж, співвласники спільно здійснюють управління таким майном шляхом утворення одного об'єднання у двох і більше будинках, передачі функцій асоціації об'єднань або укладення договору про спільну діяльність, управління майном чи спільне користування майном.

7. Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир і нежитлових приміщень можуть брати участь в управлінні будинком виключно за дорученням власників. Колективні співвласники нежитлового приміщення беруть участь в управлінні через уповноваженого представника (представників).»;

у статті 10:

частину другу доповнити пунктами 11 і 12 такого змісту:

«11) затвердження правил проживання у багатоквартирному будинку та/або положення про порядок користування спільним майном у багатоквартирному будинку та/або правил добросусідства;

12) укладення договору про спільне використання обладнання, об'єктів та мереж, необхідних для утримання і обслуговування групи багатоквартирних будинків.»;

частину третю викласти в такій редакції:

«3. Ініціатором зборів співвласників є ініціативна група, яка складається не менш як із трьох співвласників, або управитель, обраний та/або призначений в установленому порядку, інший суб'єкт управління будинком.»;

частину сьому викласти в такій редакції:

«7. Повідомлення про проведення зборів співвласників направляється ініціатором зборів не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня їх проведення. Повідомлення надсилається співвласнику в електронній формі з використанням Системи управління багатоквартирними будинками, а за відсутності електронного кабінету - у письмовій формі під власноручний підпис або рекомендованим листом на адресу належної йому квартири чи нежитлового приміщення. Співвласник може у будь-який час подати ініціатору зборів заяву про надсилання наступних повідомлень на іншу поштову адресу, адресу електронної пошти або з використанням іншого зазначеного ним засобу електронної комунікації. Така заява застосовується до повідомлень, строк надсилання яких настає після дня її отримання.»;

частину десяту викласти в такій редакції:

«10. Збори співвласників веде голова зборів, який визначається ініціатором зборів.»;

частину одинадцяту викласти в такій редакції:

«11. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки належної співвласнику площі квартири та/або нежитлового приміщення та/або іншого об'єкта нерухомого майна у загальній площі всіх квартир, нежитлових приміщень, інших об'єктів нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку, крім випадків, визначених частиною чотирнадцятою цієї статті.

Якщо квартира, нежитлове приміщення або інший об'єкт нерухомого майна належить співвласникам на праві спільної часткової власності, належна кожному співвласнику площа визначається відповідно до його частки у праві спільної часткової власності.

Якщо квартира, нежитлове приміщення або інший об'єкт нерухомого майна належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, для цілей цього Закону такі співвласники вважаються власниками рівних часток.

Голосування від імені колективних співвласників нежитлового приміщення здійснюється їх уповноваженим представником, який голосує з усіх питань з кількістю голосів, пропорційною сукупній площі належних таким співвласникам об'єктів. Збори колективних співвласників нежитлового приміщення скликаються, проводяться і оформлюються протоколом у порядку, встановленому цією статтею для зборів співвласників; кількість голосів кожного з них визначається пропорційно до площі належного йому об'єкта в загальній площі такого приміщення. У протоколі зазначаються прізвище, ім'я, по батькові уповноваженого представника (представників), строк його повноважень та порядок звітування перед колективними співвласниками. Якщо колективні співвласники не обрали уповноваженого представника, кожен з них бере участь в управлінні багатоквартирним будинком самостійно на загальних підставах.»;

частину тринадцяту викласти в такій редакції:

«13. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир, нежитлових приміщень та інших об'єктів нерухомого майна (за наявності), площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень, визначених абзацами другим - сьомим цієї частини.

Рішення вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом

перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, з питань, зазначених:

1) у пункті 1 частини другої цієї статті - у частині правочинів, що підлягають державній реєстрації відповідно до закону;

2) у пункті 5 частини другої цієї статті - у частині проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, пов'язаних з:

відселенням осіб, які проживають у багатоквартирному будинку, крім випадків, якщо таке відселення необхідне для ліквідації наслідків аварій, пожеж, збройної агресії та інших надзвичайних ситуацій;

формуванням нових або зникненням існуючих складових частин будівлі чи споруди, що є самостійними об'єктами нерухомого майна;

3) у пункті 8 частини другої цієї статті.»;

частину чотирнадцяту викласти в такій редакції:

«14. Якщо одна особа або колективні співвласники одного нежитлового приміщення є власником (власниками) квартири (квартир) та/або нежитлового приміщення (нежитлових приміщень), загальна площа яких становить 50 або більше відсотків загальної площі всіх квартир і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували більш як 50 відсотків загальної кількості співвласників, крім рішень, визначених абзацами другим - сьомим цієї частини.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували більш як 75 відсотків загальної кількості всіх співвласників, з питань, зазначених:

1) у пункті 1 частини другої цієї статті - у частині правочинів, що підлягають державній реєстрації відповідно до закону;

2) у пункті 5 частини другої цієї статті - у частині проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, пов'язаних з:

відселенням осіб, які проживають у багатоквартирному будинку, крім випадків, якщо таке відселення необхідне для ліквідації наслідків аварій, пожеж, збройної агресії та інших надзвичайних ситуацій;

формуванням нових або зникненням існуючих складових частин будівлі чи споруди, що є самостійними об'єктами нерухомого майна;

3) у пункті 8 частини другої цієї статті.»;

частину п'ятнадцяту доповнити абзацами п'ятнадцятим і шістнадцятим такого змісту:

«Обов'язковість наявності будь-яких інших документів, як додатків до протоколу, крім тих, що були затверджені зборами співвласників, не допускається.

Рішення зборів співвласників набуває чинності з дня його прийняття, якщо самим рішенням не встановлено пізніший строк. Внесення протоколу та додатків до Системи управління багатоквартирними будинками або Реєстру управління багатоквартирними будинками має обліковий та інформаційний характер і не є умовою чинності рішення.»;

частину дев'ятнадцяту викласти в такій редакції:

«19. Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення зборів співвласників або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування ("за" або "проти"). Заповнення листка опитування та його підпис шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, здійснюється в електронному кабінеті співвласника з використанням Системи управління багатоквартирними будинками або з використанням інформаційно-комунікаційних систем приватної форми власності, функціонал яких дозволяє встановити дійсне волевиявлення співвласників та забезпечує інформаційну взаємодію, обмін документами з Системою управління багатоквартирними будинками.»;

пункти 3 і 4 частини двадцять другої викласти в такій редакції:

«3) номер квартири або нежитлового приміщення чи іншого об'єкта нерухомого майна (за наявності);»;

«4) загальна площа квартири або нежитлового приміщення чи іншого об'єкта нерухомого майна (за наявності);»;

пункт 5 частини двадцять другої викласти в такій редакції:

«5) документ, що підтверджує право власності співвласника на квартиру, нежитлове приміщення, інший об'єкт нерухомого майна, або відомості, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, про реєстрацію права власності співвласника на квартиру, нежитлове приміщення, інший об'єкт нерухомого майна (за наявності);»;

частину двадцять п'яту доповнити абзацом третім такого змісту:

«У разі якщо з одного питання проголосували і співвласник, і його представник - враховується голос співвласника.»;

частину двадцять шосту викласти в такій редакції:

«26. Протокол зборів співвласників з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої цієї статті, вноситься головою зборів або іншою уповноваженою зборами особою до Реєстру управління багатоквартирними будинками з використанням Системи управління багатоквартирними будинками протягом десяти робочих днів з дня його складення. Подання такого протоколу виконавчому комітету сільської, селищної чи міської ради не вимагається.»;

частину двадцять сьому викласти в такій редакції:

«27. Повідомлення про прийняті зборами співвласників рішення із зазначенням результатів голосування з кожного питання не пізніше 15 календарних днів з дня проведення зборів співвласників або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його проведення), надаються співвласникам в електронній формі з використанням Системи управління багатоквартирними будинками, а у разі відсутності в окремого співвласника електронного кабінету в Системі управління багатоквартирними будинками - у письмовій формі кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилаються рекомендованим листом на адресу квартири, нежитлового приміщення чи іншого об'єкта нерухомого майна, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника повідомлення про прийняті зборами співвласників рішення надсилаються йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій за контактними даними, зазначеними у заяві. У такому разі надання такому співвласнику або надсилання йому рекомендованим листом повідомлення про прийняті зборами співвласників рішення не вимагається.»;

частину двадцять восьму викласти в такій редакції:

«28. Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які після прийняття таких рішень набули право власності на квартиру, нежитлове приміщення, інший об'єкт нерухомого майна.»;

частину двадцять дев'яту викласти в такій редакції:

«29. За рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (власники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку, колективні співвласники нежитлового приміщення тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників (крім рішень щодо вчинення правочинів стосовно розпорядження спільним майном, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації).

Повноваження щодо прийняття рішень стосовно управління, утримання, ремонту та реконструкції спільного майна, яким користується виключно певна група співвласників (власники квартир та нежитлових приміщень в одній секції, під'їзді, колективні співвласники стилобатної або прибудованої частини тощо), належать цій групі співвласників, за умови що такі рішення фінансуються виключно за рахунок цієї групи та не погіршують технічний стан будинку загалом і не порушують права інших співвласників. Рішення приймаються зборами такої групи більшістю голосів її співвласників, розрахованою пропорційно до їхньої площі в межах відповідної частини будинку, у порядку, встановленому цією статтею, і є обов'язковими для виконання управителем за умови фінансування відповідних витрат такою групою. Прийняття рішень щодо вчинення правочинів стосовно розпорядження спільним майном, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, до повноважень такої групи не належить.»;

частину тридцяту викласти в такій редакції:

«30. Передбачені цією статтею електронні документи створюються з дотриманням законів України "Про електронні документи та електронний документообіг", "Про електронні довірчі послуги" у Системі управління багатоквартирними будинками та/або Реєстрі управління багатоквартирними будинками та/або вносяться до них у порядку їх ведення.

Згода загальних зборів співвласників усього багатоквартирного будинку не вимагається для проведення ремонту, заміни чи модернізації елементів спільного

майна, якщо такі елементи обслуговують виключно окрему групу співвласників (секцію, комерційний блок) і ця група співвласників повністю фінансує такі роботи.

Рішення зборів співвласників щодо елементів спільного майна житлової частини багатоквартирного будинку, визначених статтею 16 Закону України "Про управління житловим фондом", приймаються без участі власників приміщень відокремленої нежитлової частини і не створюють для них обов'язків. Питання, віднесені зазначеною статтею до самостійного управління відокремленою нежитловою частиною, до компетенції зборів співвласників не належать.

Набувач об'єкта у новозбудованому будинку до державної реєстрації права власності на об'єкт не має права голосу на зборах співвласників і може брати участь у зборах лише з правом дорадчого голосу.»;

у статті 11:

частину шосту викласти в такій редакції:

«6. Договір з управителем укладається на строк, погоджений сторонами, але не більше ніж три роки. Особливості договору з першим управителем новозбудованого багатоквартирного будинку визначаються статтею 12 Закону України "Про управління житловим фондом". У разі визначення управителя органом місцевого самоврядування договір укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення цього строку жодна із сторін письмово не повідомить другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на один рік; кількість таких продовжень не обмежується. Обрання співвласниками іншої форми управління або іншого управителя є підставою для дострокового припинення договору з письмовим повідомленням управителя не пізніше ніж за два місяці, якщо коротший строк не погоджено сторонами, без сплати неустойки, компенсації або іншої плати за таке припинення.

До договорів, предметом яких не є управління багатоквартирним будинком, обмеження щодо строку договору, встановлене цією частиною, не застосовується.»;

доповнити частиною сьомою такого змісту:

«7. Управитель зобов'язаний організувати виконання рішень, прийнятих окремою групою співвласників, у тому числі колективними співвласниками нежитлового приміщення, щодо ремонту чи поліпшення елементів спільного майна, що перебувають у їхньому виключному користуванні. Договори на

виконання таких робіт укладаються управителем від імені співвласників у межах коштів, цільово зібраних відповідною групою. Шкода, завдана такими роботами з вини конкретної особи, відшкодовується цією особою відповідно до закону.»;

доповнити статтею 11-1 такого змісту:

«Стаття 11-1. Особливості управління будинком житлово-будівельного (житлового) кооперативу

1. Житлово-будівельний (житловий) кооператив може здійснювати управління будинком кооперативу, самостійно забезпечувати його утримання і експлуатацію через свої органи управління, визначені статутом, за рахунок коштів членів кооперативу та інших власників (користувачів) квартир та нежитлових приміщень до державної реєстрації права власності на половину квартир та нежитлових приміщень у такому будинку. При цьому житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють самостійне забезпечення утримання і експлуатації будинку кооперативу, мають відповідати вимогам до юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, що здійснюють управління житловим фондом, установленим статтею 17 Закону України "Про управління житловим фондом", або повинні передати функції з управління житлом управителю, який відповідає зазначеним вимогам.

Самостійне забезпечення житлово-будівельним (житловим) кооперативом експлуатації та утримання будинку кооперативу здійснюється у порядку, визначеному Цивільним кодексом України щодо діяльності непідприємницьких товариств.

Відносини між житлово-будівельним (житловим) кооперативом та власниками (користувачами) квартир та/або нежитлових приміщень у будинку кооперативу, які не є його членами, регулюються статутом кооперативу.

2. Після державної реєстрації права власності на понад половину квартир та нежитлових приміщень у будинку кооперативу власники квартир та нежитлових приміщень як співвласники зобов'язані прийняти рішення щодо обрання форми управління таким будинком, визначеної цим Законом.

3. Рішення про управління будинком кооперативу приймається зборами співвласників, де кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у будинку, а житлово-будівельний (житловий)

кооператив (представник правління кооперативу) - пропорційну до частки загальної площі невикуплених квартир членів кооперативу.

4. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління будинком кооперативу можуть передаватися управителю.

5. Житлово-будівельні (житлові) кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до закону.

6. Якщо форму управління будинком кооперативу не обрано протягом шести місяців з дня оформлення права власності на половину квартир та нежитлових приміщень у такому будинку, органами місцевого самоврядування приймається рішення про призначення управителя.

7. Співвласники багатоквартирних будинків, експлуатацію та утримання яких здійснюють житлово-будівельні (житлові) кооперативи, продовжують відшкодовувати витрати на утримання будинків та прибудинкових територій таким кооперативам до моменту створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (у тому числі шляхом реорганізації кооперативу) або прийняття співвласниками рішення про форму управління багатоквартирним будинком чи призначення управителя органами місцевого самоврядування.»;

у статті 12:

частину третю доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

«Облік та розподіл витрат на управління багатоквартирним будинком здійснюються окремо за кожною квартирою та кожним нежитловим приміщенням. Зміна власника не є підставою для перенесення на нового власника заборгованості попереднього власника, крім випадків, прямо встановлених законом або договором між ними.

У разі якщо за рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку, колективні співвласники нежитлового приміщення, машиномісця або інші частини якого є самостійними об'єктами нерухомого майна, тощо), передано цій групі співвласників, витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються з урахуванням витрат на утримання такого спільного майна, а також частини витрат на управління багатоквартирним будинком, які є спільними для усіх співвласників.»;

частину четверту доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

«Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком щодо квартири, нежитлового приміщення, іншого об'єкта нерухомого майна у прийнятому в експлуатацію багатоквартирному будинку, право власності на який не зареєстровано, несе набувач об'єкта у новозбудованому будинку - з дня підписання акта приймання-передачі об'єкта (надання доступу до нього), а щодо об'єктів, не переданих набувачам, - замовник будівництва або девелопер будівництва, який здійснює повноваження щодо реалізації об'єктів. Нарахування за один і той самий об'єкт і період одночасно набувачу та замовнику (девелоперу) будівництва не допускається.

Набувач об'єкта у новозбудованому будинку має право на інформацію про нарахування за об'єктом, їх перерахунок та оскарження нарівні з власником. Обов'язки набувача за цією частиною не є підставою для набуття ним статусу співвласника до державної реєстрації права власності.»;

доповнити частиною п'ятою такого змісту:

«5. Витрати на управління багатоквартирним будинком, у якому є відокремлена нежитлова частина, розподіляються між власниками приміщень такої частини та іншими співвласниками за правилами, встановленими статтею 16 Закону України "Про управління житловим фондом". Кошторис витрат у такому будинку складається з виокремленням витрат на елементи спільного майна загальнобудинкового призначення та елементи спільного майна житлової частини.»;

8) у Законі України «Про ринок електричної енергії» (Відомості Верховної Ради України, 2017 р., № 27-28, ст. 312 із наступними змінами):

у статті 1:

пункт 130 частини першої викласти в такій редакції:

«130) побутовий споживач - індивідуальний побутовий споживач (фізична особа, яка використовує електричну енергію для забезпечення власних побутових потреб, що не включають професійну та/або господарську діяльність), споживач у багатоквартирному будинку (гуртожитку) (співвласники багатоквартирного будинку (гуртожитку), від імені яких об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель багатоквартирного будинку або інша уповноважена співвласниками особа, розраховується за електричну енергію, яка споживається на забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку

(гуртожитку), за показами комерційних засобів обліку, що встановлено безпосередньо для обліку електричної енергії, спожитої на ці цілі) або колективний побутовий споживач (юридична особа, створена шляхом об'єднання фізичних осіб - побутових споживачів, яка розраховується за електричну енергію за показами загального розрахункового засобу обліку в обсязі електричної енергії, спожитої для забезпечення власних побутових потреб таких фізичних осіб, що не включають професійну та/або господарську діяльність);»;

у статті 2:

абзац перший частини першої після слів «"Про енергетичну ефективність"» доповнити словами «, "Про житлово-комунальні послуги", "Про управління житловим фондом", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"»;

у статті 60:

частину третю після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«Припинення постачання (розподілу) електричної енергії багатоквартирному будинку в цілому, у тому числі шляхом відключення будинку від системи розподілу, з підстав, не пов'язаних з аварією, загрозою життю, здоров'ю людей чи безпеці об'єктів електроенергетики або проведенням ремонтних робіт, здійснюється виключно за рішенням суду відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги". Обмеження або припинення постачання електричної енергії окремому споживачу в багатоквартирному будинку здійснюється у порядку, визначеному цим Законом та правилами роздрібного ринку.»;

У зв'язку з цим абзац другий вважати абзацом третім;

у пункті 13 розділу XVII «Прикінцеві та перехідні положення»:

абзац десятий викласти в такій редакції:

«Електрична енергія, що споживається:»;

абзац одинадцятий викласти в такій редакції:

«співвласниками багатоквартирних житлових будинків (гуртожитків) для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку (гуртожитку) (освітлення місць загального користування, аварійне та евакуаційне освітлення, роботу індивідуальних теплових пунктів, котелень, ліфтів, насосів, замково-переговорних пристроїв, протипожежних систем, систем вентиляції,

димовидалення та кондиціонування, систем сигналізації, авіаційних маяків, освітлення дворів, східців і номерних знаків тощо);»;

абзац п'ятнадцятий викласти в такій редакції:

«купується у постачальника універсальних послуг та оплачується за цінами, за якими постачальник універсальних послуг здійснює постачання електричної енергії побутовим споживачам.»;

9) у Законі України «Про житлово-комунальні послуги» (Відомості Верховної Ради України, 2018 р., № 1, ст. 1 із наступними змінами):

у статті 1:

пункт 6 частини першої викласти в такій редакції:

«6) індивідуальний споживач - фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги. Індивідуальним споживачем є також користувач житла, щодо якого у Системі управління багатоквартирними будинками створено запис як про платника на підставі договору, поданого у порядку, встановленому Законом України "Про управління житловим фондом", яким на такого користувача покладено обов'язок безпосередньо сплачувати плату за відповідну житлово-комунальну послугу;»;

після пункту 11 доповнити новим пунктом 12 такого змісту:

«12) примусове припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку - припинення, зупинення або обмеження надання комунальних послуг багатоквартирному будинку в цілому не за рішенням його співвласників, у тому числі шляхом відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг;».

У зв'язку з цим пункти 12-14 вважати відповідно пунктами 13-15;

у статті 4:

пункт 12 частини першої виключити;

пункт 13 частини першої виключити;

пункт 14 частини першої виключити;

пункт 8 частини третьої виключити;

пункт 9 частини третьої виключити;

пункт 10 частини третьої виключити;

у статті 7:

частину першу доповнити пунктом 14 такого змісту:

«14) оплачувати комунальні послуги за фактично спожитий обсяг без обов'язкової попередньої оплати, крім випадків, установлених законом або обраних споживачем відповідно до частини другої статті 9 цього Закону;»;

частину першу доповнити пунктом 15 такого змісту:

«15) сплачувати плату за індивідуально спожиті житлово-комунальні послуги безпосередньо виконавцю або управителю за об'єктом нерухомого майна, яким користується на законних підставах, якщо запис про нього як платника створено у Системі управління багатоквартирними будинками на підставі договору, передбаченого Законом України "Про управління житловим фондом"; виконавець або управитель не має права відмовити у прийнятті такого платежу.»;

пункт 11 частини другої викласти в такій редакції:

«11) інформувати управителя та виконавців комунальних послуг про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) і про фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житлі споживача, у випадках та порядку, передбачених договором, а також вносити до Системи управління багатоквартирними будинками відомості про користувача, на якого договором покладено обов'язок сплачувати відповідні платежі, у порядку і строки, встановлені Законом України "Про управління житловим фондом";»;

у статті 8:

пункт 5 частини першої викласти в такій редакції:

«5) обмежити (припинити) надання комунальної послуги окремому споживачу у випадках і порядку, встановлених статтею 26 цього Закону, а також звертатися до суду з вимогою про стягнення заборгованості, відшкодування збитків та про примусове припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку у випадках, визначених законом;»;

частину другу доповнити пунктами 15 і 16 такого змісту:

«15) не допускати примусового припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку без рішення суду, а обмеження (припинення) надання

комунальної послуги окремому споживачу - з порушенням порядку, встановленого статтею 26 цього Закону;

16) приймати платіж, внесений за відповідний об'єкт нерухомого майна, незалежно від особи платника, і зараховувати його в рахунок зобов'язань за цим об'єктом; прийняття платежу від особи, щодо якої не створено запис як про платника у порядку, встановленому Законом України "Про управління житловим фондом", не створює для неї обов'язку зі сплати наступних платежів.»;

частину четверту після пункту 13 доповнити пунктом 14 такого змісту:

«14) приймати платіж, внесений за відповідний об'єкт нерухомого майна, незалежно від особи платника, і зараховувати його в рахунок зобов'язань за цим об'єктом; прийняття платежу від особи, щодо якої не створено запис як про платника у порядку, встановленому Законом України "Про управління житловим фондом", не створює для неї обов'язку зі сплати наступних платежів;»;

у статті 9:

частину другу доповнити абзацами другим і третім такого змісту:

«Виконавець комунальної послуги, управитель не мають права вимагати від споживача попередньої оплати комунальних послуг за ще не спожитий обсяг або обумовлювати нею укладення договору, підключення чи надання послуги, крім випадків, прямо встановлених законом, і випадків застосування за вибором споживача засобів обліку з попередньою оплатою. Умови договорів, що суперечать цьому правилу, є нікчемними.

Правило абзацу другого цієї частини не поширюється на внески і платежі співвласників багатоквартирного будинку на управління, утримання, поточний і капітальний ремонт спільного майна та формування ремонтного і резервного фондів, розмір і порядок сплати яких визначено рішенням співвласників або загальних зборів об'єднання співвласників на підставі затвердженого кошторису, за умови окремого обліку таких коштів і звітування про їх використання.»;

частину третю доповнити абзацом другим такого змісту:

«Користувач житла, щодо якого у Системі управління багатоквартирними будинками створено запис як про платника на підставі договору, поданого у порядку, встановленому Законом України "Про управління житловим фондом", яким на нього покладено обов'язок безпосередньо сплачувати плату за відповідну комунальну послугу, є індивідуальним споживачем такої послуги з дня створення

запису. Власник об'єкта несе субсидіарну відповідальність у порядку, встановленому Законом України "Про управління житловим фондом". Нарахування або стягнення однієї і тієї самої суми одночасно з власника і користувача не допускається.»;

у статті 10:

частину третю доповнити абзацом дев'ятим такого змісту:

«У разі зміни протягом строку дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком державної регульованої ціни на електричну енергію, що купується управителем багатоквартирного будинку для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку (споживається у багатоквартирних будинках (у тому числі гуртожитках) на технічні цілі), ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком може бути змінена управителем без погодження зі співвласниками та внесення змін до договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком пропорційно розміру зміни вартості відповідної (их) складової (их), передбачених кошторисом, якщо інший порядок та умови зміни ціни при настанні таких обставин не визначені відповідним договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. У такому випадку при формуванні рахунку на оплату послуги з управління, окремо зазначається інформація про суму нарахувань за електричну енергію, що купується управителем для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку та розмір зміни відповідної складової кошторису.»;

у статті 12:

частину третю доповнити пунктом 9 такого змісту:

«9) гарантії безперервності надання житлово-комунальних послуг, порядок і умови їх припинення або обмеження відповідно до статті 26 цього Закону.»;

доповнити частиною п'ятою такого змісту:

«5. Умови договорів про надання житлово-комунальних послуг, що передбачають можливість примусового припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку без рішення суду або припинення (обмеження) надання комунальної послуги окремому споживачу без додержання встановленого законом порядку попередження, є нікчемними.»;

у статті 15:

абзац четвертий частини першої викласти в такій редакції:

«Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається на строк, погоджений сторонами, але не більше ніж три роки. У разі визначення управителя органом місцевого самоврядування договір укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення цього строку жодна із сторін письмово не повідомить другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на один рік; кількість таких продовжень не обмежується. Обрання співвласниками іншої форми управління або іншого управителя є підставою для дострокового припинення договору з письмовим повідомленням управителя не пізніше ніж за два місяці, якщо коротший строк не погоджено сторонами, без сплати неустойки, компенсації або іншої плати за таке припинення. Особливості договору з першим управителем новозбудованого багатоквартирного будинку визначаються статтею 12 Закону України "Про управління житловим фондом".»;

у статті 18:

частину третю викласти в такій редакції:

«3. У разі якщо за дорученням співвласників управитель здійснює накопичення коштів на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку, надає в оренду, встановлює сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку або якщо управитель уклав договори з виконавцями комунальних послуг від імені та за рахунок співвласників (крім випадку укладення колективного договору про надання комунальних послуг), управитель зобов'язаний використовувати для приймання платежів та проведення розрахунків за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, поточний рахунок зі спеціальним режимом використання, відкритий ним для відповідного багатоквартирного будинку відповідно до статті 9 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", та забезпечити співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до інформації про рух коштів на відповідному рахунку.

Кошти такого рахунка є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.»;

частину п'яту викласти в такій редакції:

«5. Управитель має відповідати вимогам до юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, які здійснюють управління житловим фондом, встановленим статтями 17 і 18 Закону України "Про управління житловим фондом".

Управитель зобов'язаний вести документацію, пов'язану зі здійсненням управління багатоквартирним будинком, з використанням Системи управління багатоквартирними будинками та забезпечити внесення відповідних відомостей та документів до Реєстру управління багатоквартирними будинками, встановлених порядком ведення Системи управління багатоквартирними будинками.»;

у статті 26:

частину четверту викласти в такій редакції:

«4. Виконавець комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу електричної енергії та природного газу) має право обмежити (припинити) надання відповідної комунальної послуги її споживачу незалежно від обраної моделі організації договірних відносин, у тому числі у разі непогашення в повному обсязі заборгованості за спожиті комунальні послуги, за умови попередження такого споживача не пізніше ніж за 30 днів до дня припинення (обмеження). Таке попередження надсилається споживачу не раніше наступного робочого дня після спливу граничного строку оплати комунальної послуги. Постачання комунальної послуги відновлюється протягом наступного дня з дати повного погашення заборгованості за фактично спожиті послуги або з дати укладення угоди про реструктуризацію заборгованості. Примусове припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку, а також примусове стягнення заборгованості допускаються лише за рішенням суду. Вимоги цієї частини не застосовуються до тимчасового припинення (обмеження) надання послуги для ліквідації аварій, проведення ремонтних робіт та в інших випадках, прямо встановлених законом.

У разі виникнення заборгованості за житлові та комунальні послуги щодо соціального або службового житла, наданого відповідно до законодавства, кінцевим поручителем за зобов'язаннями щодо оплати таких послуг виступає держава або відповідна територіальна громада у межах повноважень, визначених законом, - у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Попередження про обмеження (припинення) надання комунальної послуги має містити суму та період заборгованості, підставу її нарахування, строк і способи погашення, інформацію про можливість укладення угоди про

реструктуризацію та наслідки непогашення. Попередження, що не відповідає цим вимогам, не тягне наслідків, передбачених абзацом першим цієї частини.

Якщо обмеження (припинення) надання комунальної послуги окремому споживачу технічно неможливе без припинення або обмеження надання послуги іншим споживачам багатоквартирного будинку, виконавець не має права здійснювати таке обмеження (припинення); заборгованість такого споживача стягується у претензійному або судовому порядку.

Обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги здійснюється виконавцем у присутності представника особи, яка здійснює технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, а також управителя або посадової особи чи працівника об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, якщо управління багатоквартирним будинком здійснюється відповідно управителем або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку. Неприбуття зазначених осіб, які заздалегідь були попереджені виконавцем про день та час здійснення обмеження (припинення) надання комунальної послуги, не є перешкодою для здійснення виконавцем обмеження (припинення) надання комунальної послуги споживачу.

Співвласники, управитель чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які здійснюють управління багатоквартирним будинком, а також особа, яка здійснює технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, зобов'язані забезпечити доступ виконавця до таких систем для реалізації права на обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги споживачу. Такий доступ надається виключно в межах, необхідних для здійснення обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги конкретному споживачу.

Обмеження (припинення) надання комунальних послуг з постачання та розподілу електричної енергії та природного газу здійснюється відповідно до законів, що регулюють сфери електричної енергії та природного газу.»;

у розділі VI «Прикінцеві та перехідні положення»:

доповнити пунктом 7-3 такого змісту:

«7-3. Договори про надання житлово-комунальних послуг, укладені до дня набрання чинності Законом України "Про управління житловим фондом",

підлягають приведенню у відповідність із цим Законом протягом шести місяців з дня введення в дію зазначеного Закону. До приведення у відповідність умови таких договорів, що передбачають примусове припинення постачання комунальних послуг багатоквартирному будинку без рішення суду, припинення (обмеження) надання комунальної послуги споживачу без додержання встановленого порядку попередження або обов'язкову попередню оплату комунальних послуг, не застосовуються.»;

8. Кабінету Міністрів України:

1) до дня введення в дію цього Закону:

затвердити типове положення про просте товариство співвласників багатоквартирного будинку (без правління), що має містити порядок скликання і проведення зборів співвласників, вимоги до цільового використання коштів та порядок передачі коштів, документації і майна у разі зміни форми управління або управителя;

затвердити порядок використання коштів поточного рахунку із спеціальним режимом використання, що відкривається для багатоквартирного будинку, в якому діє просте товариство;

затвердити порядок проведення органом місцевого самоврядування конкурсу з визначення управителя багатоквартирного будинку;

затвердити типовий договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, у тому числі істотні умови договору з першим управителем новозбудованого багатоквартирного будинку;

затвердити порядок виконання державою або територіальною громадою обов'язків кінцевого поручителя за зобов'язаннями з оплати житлово-комунальних послуг щодо соціального і службового житла;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом та забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

забезпечити затвердження центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, форми технічного висновку про відповідність приміщень ознакам відокремленої нежитлової частини та порядку його складення;

2) не пізніше ніж за три місяці до дня початку функціонування Системи управління багатоквартирними будинками:

затвердити порядок ведення Системи управління багатоквартирними будинками, у тому числі порядок створення та припинення запису про користувача як платника, доступу до відомостей, їх виправлення, видалення та знеособлення, а також порядок підтвердження адміністратором факту і періоду недоступності Системи управління багатоквартирними будинками;

затвердити порядок внесення до Реєстру управління багатоквартирними будинками технічного висновку та відомостей про відокремлену нежитлову частину багатоквартирного будинку, її управителя і договір управління;

визначити адміністратора і технічного адміністратора Системи управління багатоквартирними будинками та забезпечити укладення договорів про інформаційну взаємодію з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань і Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва;

3) протягом 12 місяців з дня опублікування цього Закону затвердити порядок сертифікації систем менеджменту з управління житлом і порядок професійної атестації фахівців з управління житлом та вжити заходів для акредитації органів із сертифікації відповідно до Закону України «Про акредитацію органів з оцінки відповідності», з тим щоб проходження сертифікації та атестації було можливим не менш як за 12 місяців до дня введення в дію статті 18 цього Закону;

4) не пізніше ніж за три місяці до дня початку функціонування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи затвердити порядок обліку житлового фонду та порядок ведення такої системи;

5) внести до Верховної Ради України проєкт закону про внесення змін до законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям цього Закону, якщо необхідність таких змін буде виявлена, - протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону.

9. Кабінету Міністрів України через 12 і 24 місяці з дня опублікування цього Закону поінформувати Верховну Раду України про стан його виконання, у тому числі про готовність Системи управління багатоквартирними будинками, Єдиної

інформаційно-аналітичної житлової системи та системи сертифікації і професійної атестації.

Голова Верховної Ради

України

ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ
Підписувач: Стріхарський Андрій Петрович
Сертифікат: 04AF212836405D9904000000EA18310080EFEB00
Дійсний до: 17.12.2027 0:00:00

Апарат Верховної Ради України
397д9/1-2026/257804 від 29.10.2026
2372088