

Порівняльна таблиця до проекту

Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо об'єднань співвласників багатоквартирного будинку»

Зміст положення (норми) чинного законодавства	Пропозиції до нової редакції	Пропозиції з обґрунтуванням
<p align="center">Зміни до Земельного кодексу</p>		
<p>Стаття 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків</p> <p>1. Земельні ділянки, на яких розташовані <u>багатоквартирні жилі будинки</u>, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.</p> <p>2. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.</p> <p>3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані</p>	<p>"Стаття 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків</p> <p>1. Земельна ділянка на якій розташовані будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території належить на праві спільної часткової власності власникам жилих та нежилих приміщень цього будинку, але без права на виділ частки у натурі і без права відчуження частки окремо від жилих/нежилих приміщень в будинку.</p> <p>Частка земельної ділянки кожного із співвласників дорівнює частці кожного із співвласників у праві власності на багатоквартирний жилий будинок</p> <p>Забороняється відчуження, а також забороняється звернення стягнення на цю частку окремо від жилих або нежилих приміщень в будинку та її виділ в натурі</p> <p>2. Земельна ділянка будинку надається у власність співвласникам такого будинку безоплатно.</p> <p>Роботи з розроблення і складання землевпорядної документації щодо земельних ділянок фінансуються за рахунок бюджетів органів місцевого самоврядування та інших джерел не заборонених законодавством.</p> <p>3. Порядок використання земельної</p>	

<p>багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.</p> <p>4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації.</p>	<p>ділянки будинку визначається її співвласниками в порядку, встановленому законом.</p> <p>4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної документації із землеустрою";</p>	
<p>Стаття 88. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності</p> <p>1. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку.</p> <p>2. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.</p> <p>3. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі</p>	<p>Стаття 88. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності</p> <p>1. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку (крім земельної ділянки багатоквартирного будинку).</p> <p>2. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально (крім земельної ділянки багатоквартирного будинку).</p> <p>3. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації (крім земельної ділянки багатоквартирного</p>	

<p>неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації.</p> <p>4. Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.</p> <p>5. Учасник спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної ділянки.</p> <p>6. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.</p>	<p>будинку).</p> <p>4. Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки (крім земельної ділянки багатоквартирного будинку).</p> <p>5. Учасник спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.</p> <p>6. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону (крім земельної ділянки багатоквартирного будинку).</p>	
Зміни до Цивільного Кодексу України		
<p>Стаття 355. Поняття і види права спільної власності</p>	<p>Стаття 355. Поняття і види права спільної власності</p>	
<p>1. Майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).</p> <p>2. Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної</p>	<p>1. Майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно).</p> <p>2. Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.</p>	

<p>сумісної власності.</p> <p>3. Право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом.</p> <p>4. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно.</p>	<p>3. Право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом.</p> <p>4. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно.</p> <p>5. Частка у спільній власності може бути ідеальною або реальною.</p> <p>6. Ідеальною є абстрактна частка в спільній власності, що визначається у вигляді математичного дробу.</p> <p>7. Реальною є частка, яка може бути виділеною в натурі та співпадати чи не співпадати з ідеальною часткою.</p>	
<p>Стаття 356. Право спільної часткової власності</p>	<p>Стаття 356. Право спільної часткової власності</p>	
<p>1. Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю.</p> <p>2. Суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.</p>	<p>1. Власність двох чи більше осіб із визначенням ідеальних та/або реальних часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю.</p> <p>2. Суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.</p> <p>3. Кожний співвласник має право отримати від відповідного органу, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухомість, формальний титул, тобто окремий правовстановлюючий документ на належне йому особисто майно, з вказівкою, якою є його ідеальна та/або реальна частка у спільному майні.</p>	
<p>Стаття 357. Визначення часток у праві спільної часткової власності</p>	<p>Стаття 357. Визначення розміру часток у праві спільної часткової власності</p>	
<p>1. Частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.</p>	<p>1. Ідеальні частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.</p>	

<p>2. Якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений за домовленістю співвласників або законом, він визначається з урахуванням вкладу кожного з співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.</p> <p>3. Співвласник має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності, якщо поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільного майна.</p> <p>4. Співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності.</p> <p>5. Поліпшення спільного майна, які можна відокремити, є власністю того з співвласників, який їх зробив, якщо інше не встановлено домовленістю співвласників.</p>	<p>2. Якщо розмір ідеальних часток у праві спільної часткової власності не встановлений законом або за домовленістю співвласників, він визначається з урахуванням вкладу кожного з співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.</p> <p>3. Співвласник має право на відповідне збільшення своєї ідеальної та/або реальної частки у праві спільної часткової власності, якщо поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільного майна.</p> <p>4. Співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) за згодою інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, та пропорційно змінює розмір ідеальних та/або реальних часток співвласників у праві спільної часткової власності.</p> <p>5. Поліпшення спільного майна, які можна відокремити або виділити в натурі, є власністю того з співвласників, який їх зробив, якщо інше не встановлено домовленістю співвласників.</p>	
<p>Стаття 358. Здійснення права спільної часткової власності</p>	<p>Стаття 358. Здійснення права спільної часткової власності</p>	
<p>1. Право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою.</p> <p>2. Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю.</p> <p>3. Кожен із співвласників має право на</p>	<p>1. Право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою.</p> <p>2. Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю.</p> <p>3. Кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї</p>	

<p>надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності, У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації.</p> <p>4. Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.</p>	<p>частини спільного майна в натурі, яка відповідає його ідеальній частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації (крім земельної ділянки багатоквартирного будинку).</p> <p>4. Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.</p> <p>Особа, що уклала такий договір чи придбала визначену таким договором частку, не має права в подальшому вимагати зміни порядку володіння та користування спільним майном, посилаючись на невідповідність ідеальної частки реальній.</p>	
<p>Стаття 359. Плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності</p>	<p>Стаття 359. Плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності</p>	
<p>1. Плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.</p>	<p>1. Плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх ідеальних часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.</p>	
<p>Стаття 382. Квартира, нежитлове приміщення як об'єкт права власності</p> <p>Квартирою, нежитловим приміщенням є ізольоване приміщення в багатоквартирному житловому будинку.</p>	<p>Стаття 382. Квартира, нежитлове приміщення як об'єкт права власності</p> <p>1. Квартирою, нежитловим приміщенням є ізольоване приміщення в будинку.</p> <p>Власникам квартир та/або нежитлових</p>	

<p>Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.</p>	<p>приміщень у дво- або багатоквартирних, багатоофісних будинках та будинках змішаного призначення належать на праві спільної часткової власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, санітарно-технічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, в тому числі всередині або за межами нежитлого приміщення, квартири, яке обслуговує більше однієї квартири та/або нежитлового приміщення, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир та нежитлових приміщень, які розташовані у будинку, а також земельна ділянка будинку.</p>	
<p>Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, N 36, ст.524):</p>		
<p>Стаття 10. Утримання приватизованих квартир (будинків)</p>	<p>Стаття 10. Утримання приватизованих квартир (будинків)</p>	
<p>1. Утримання приватизованих квартир (будинків), кімнат у гуртожитках здійснюється за рахунок коштів їх власників згідно з Правилами користування приміщеннями жилих будинків та прибудинкових територій, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, незалежно від форм власності на них.</p> <p>2. Власники квартир багатоквартирних будинків та жилої площі в гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитка. Допоміжні</p>	<p>1. Утримання приватизованих квартир (будинків), кімнат у гуртожитках здійснюється за рахунок коштів їх власників згідно з Правилами користування приміщеннями жилих будинків та прибудинкових територій, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, незалежно від форм власності на них.</p> <p>2. Власники квартир багатоквартирних будинків та жилої площі в гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території пропорційно своїй частці у майні будинку чи гуртожитка. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.)</p>	

<p>приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.</p>	<p>передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.</p>	
<p>3. Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків. У багатоквартирному будинку, квартири якого не повністю приватизовані, між товариством (об'єднанням) індивідуальних власників квартир і власниками неприватизованих квартир укладається угода про спільне володіння будинком та дольову участь у витратах на його утримання.</p>	<p>3. Для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників. Зі співвласника будинку, в якому не створено ОСББ, стягуються пропорційні його частці у майні будинку фактичні витрати на утримання та обслуговування цього будинку на користь фактичного управляючого .</p>	
<p>4. Державні комунальні підприємства по обслуговуванню та ремонту житла зобов'язані здійснювати обслуговування та ремонт приватизованого житла, надавати мешканцям комунальні та інші послуги за державними розцінками і тарифами. Контроль за додержанням розцінок і тарифів здійснюють фінансові органи.</p>	<p>4. Суб'єкти господарської діяльності по обслуговуванню та ремонту житла зобов'язані на договірних засадах здійснювати обслуговування та ремонт приватизованого житла, надавати мешканцям комунальні та інші послуги за розцінками і тарифами, встановленими в порядку, передбаченому діючим законодавством. Контроль за додержанням розцінок і тарифів здійснюють відповідні державні органи та органи місцевого самоврядування.</p>	
Зміни до Закону України «Про ОСББ»		
<p>Цей закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку</p>	<p>Цей Закон встановлює правовий статус, принципи та порядок діяльності та особливості припинення об'єднання співвласників будинку. У питаннях, не врегульованих цим Законом, до об'єднання співвласників будинку застосовуються положення Цивільного Кодексу України.</p>	
<p>Стаття 1. Визначення термінів</p>	<p>Стаття 1. Визначення термінів</p>	

<p>Для цілей цього Закону наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:</p> <p>асоціація власників жилих будинків (далі - асоціація) - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань;</p> <p>допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);</p> <p>житловий комплекс - єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс;</p> <p>загальне майно - частина допоміжних</p>	<p>Для цілей цього Закону наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:</p> <p>асоціація об'єднань співвласників будинку (далі - асоціація) - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань;</p> <p>будинок - цілісний майновий комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній багатоквартирним, багатоофісним будинком чи будинком змішаного призначення, разом з його конструктивними елементами, технічним обладнанням, інженерними мережами та спорудами;</p> <p>(виключено)</p> <p>житлове приміщення - ізольоване приміщення в будинку, що відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин згідно проектно-кошторисної документації, прийняте в експлуатацію у встановленому законом порядку</p> <p>земельна ділянка будинку — земельна ділянка, на якій розташовані будинок і належні до нього будівлі, споруди та інженерні мережі, площа і межі якої визначені у відповідності до Земельного кодексу України;</p> <p>(виключено)</p>	
--	---	--

<p>приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо);</p> <p>конструктивні елементи багатоквартирного будинку - частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);</p> <p>нежиле приміщення - приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;</p> <p>неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку;</p> <p>об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна;</p> <p>прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку,</p>	<p>(виключено)</p> <p>нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в будинку, що не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин за проектно-кошторисною документацією та прийняте в експлуатацію у встановленому законом порядку;</p> <p>спільне майно – колективне приватне майно будинку, яке не є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин, тобто не перебуває у індивідуальній приватній власності співвласників</p> <p>об'єднання співвласників будинку (далі - об'єднання) - юридична особа особливої правової природи, створена виключно співвласниками цього будинку;</p> <p>прибудинкова територія — територія навколо будинку або комплексу будинків, яка визначається на підставі містобудівної документації, і призначена для обслуговування будинку, і належних до нього будівель та споруд</p> <p>(виключено)</p>	
--	---	--

визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку;

технічне обладнання багатоквартирного будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території);

уповноважена особа власника - фізична або юридична особа, яка має оформлене у встановленому порядку доручення власника представляти його інтереси відповідно до доручення та в межах, визначених законом;

управитель - юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію.

представник власника (співвласника) - фізична або юридична особа, яка на підставі договору або закону і має право представляти інтереси власника (співвласника). Повноваження представника власника мають бути визначені довіреністю, посвідченою нотаріально, особою, що вправі діяти без довіреності від імені юридичної особи що її видала, або особою, уповноваженою діяти від імені об'єднання співвласників будинку без довіреності, якщо інше не передбачено законом;

управитель майном співвласників будинку - особа, яка здійснює управління будинком та забезпечує його належну експлуатацію, що діє на підставі договору управління майном, укладеного цією особою з об'єднанням співвласників будинку. У разі, якщо договір управління майном не укладений, повноваження з управління майном будинку належать об'єднанню співвласників будинку.

співвласники будинку (далі - співвласники) - власники житлових та/або нежитлових приміщень будинку, які є співвласниками спільного майна будинку

внески та платежі співвласників – кошти на утримання і ремонт спільного майна та інші визначені загальними зборами цілі, перелік, розміри і порядок сплати яких встановлюються відповідно до статуту об'єднання рішенням загальних зборів

<p>Стаття 2 Відносини, що регулюються цим законом</p>	<p>Стаття 2 Відносини, що регулюються цим законом</p>	
<p>Цей Закон регулює: порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій; відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження нерухомим майном у об'єднанні, асоціації; 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.</p>	<p>Цей Закон регулює: порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій; відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у об'єднанні, 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.</p>	
<p>Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації</p>	<p>Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації</p>	
<p>Діяльність об'єднань і асоціацій регулюється цим Законом, Цивільним, Житловим та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.</p>	<p>Діяльність об'єднань і асоціацій регулюється цим Законом, Цивільним, Господарським та Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.</p> <p>Норми цього закону підлягають застосуванню до будь-якого будинку, що перебуває у спільній власності, за рішенням його співвласників.</p>	
<p>Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус</p> <p>Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.</p> <p>Об'єднання створюється як організація для здійснення функцій, визначених законом.</p>	<p>Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус</p> <p>Об'єднання створюється для управління будинком та його земельною ділянкою, прийняття легітимних колективних рішень щодо володіння, користування і розпорядження ними, та для представлення спільних інтересів співвласників.</p> <p>В одному будинку може бути створене тільки одне об'єднання. Одне об'єднання може бути створене співвласниками кількох будинків. Щодо</p>	

Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України.

В одному житловому комплексі може бути створене тільки одне об'єднання.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав **власників приміщень** на володіння та користування спільним майном **членів об'єднання**, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння **членам об'єднання** в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

Об'єднання є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.

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

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном **об'єднання**,

витрат будинків такого об'єднання ведеться окремий облік, окрім витрат, які є спільними для всіх будинків такого об'єднання.
(виключено)

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися як власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення), так і шляхом залучених на договірних засадах суб'єктів господарювання.

Об'єднання є юридичною особою **особливої правової природи**, яка створюється відповідно до цього закону, може мати печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.

Об'єднання є неприбутковою установою і не має на меті одержання доходу. Доходи об'єднання не підлягають розподілу між співвласниками будинку.

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями пов'язаними з утриманням та обслуговуванням будинку коштами співвласників цього будинку, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.

Об'єднання як юридична особа не може мати власного майна, а може лише мати в управлінні: майно, передане йому співвласниками;

майно (в тому числі грошові кошти), одержані в процесі статутної діяльності

<p>від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.</p> <p>Майно об'єднання утворюється з: майна, переданого йому членами об'єднання у власність; одержаних доходів; іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.</p>	<p>об'єднання на підставах, не заборонених законом.</p> <p>Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є спільною власністю співвласників будинку. Якщо права на таке майно підлягають державній реєстрації, вони реєструються за об'єднанням.</p>	
<p>Стаття 5. Реорганізація житлово-будівельних кооперативів у об'єднання</p>	<p>Стаття 5. Реорганізація житлово-будівельних кооперативів у об'єднання співвласників будинку</p>	
<p>Житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання.</p> <p>Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього Закону.</p> <p>Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.</p> <p>У разі неповної оплати вартості жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна</p>	<p>Житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання співвласників будинку</p> <p>Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього Закону.</p> <p>Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна і виявили таке бажання, а також інші співвласники цього будинку</p> <p>У разі неповної оплати вартості жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна окремими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть</p>	

<p>окремими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть брати участь у зборах, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, з метою вступу до об'єднання за згодою власника несплаченої частки майна.</p> <p>Створені відповідно до цієї статті об'єднання звільняються від сплати реєстраційного збору</p>	<p>брати участь у зборах, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, з метою вступу до об'єднання, з правом голосу в межах вже сплаченої ними частки майна.</p> <p>Створені відповідно до цієї статті об'єднання співвласників будинку звільняються від сплати реєстраційного збору.</p>	
<p>Стаття 6. Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання</p>	<p>Стаття 6. Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання</p>	
<p>Об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень.</p> <p>Для створення об'єднання скликаються установчі збори.</p> <p>Скликання установчих зборів здійснюється власником будинку або ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилих приміщень.</p> <p>Повідомлення про проведення установчих зборів направляється власником будинку або ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У</p>	<p>Об'єднання може бути створене за рішенням співвласників будинку.</p> <p>Установчі збори у новозбудованих будинках скликаються після отримання правостановлюючих документів на більшу частину площі будинку власниками житлових та нежитлових приміщень. Загальна площа визначається відповідно до технічної документації.</p> <p>Для створення об'єднання скликаються установчі збори.</p> <p>Скликання установчих зборів здійснюється за ініціативою будь-кого із співвласників багатоквартирного будинку.</p> <p>Ініціатор установчих зборів об'єднання повідомляє співвласників будинку не менше ніж за 14 днів до дати їх проведення.</p> <p>Повідомлення має містити наступні відомості:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) місце і час проведення зборів; 2) порядок денний зборів, що включає щонайменше такі питання: <p>створення об'єднання співвласників будинку, визначення його найменування та місцезнаходження,</p>	

<p>повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.</p> <p>Час і місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.</p> <p>Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх власників або їх уповноважених осіб.</p> <p>У голосуванні беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах.</p> <p>Кожний власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності.</p> <p>Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").</p> <p>Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу.</p> <p>Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників.</p> <p>У разі відсутності кворуму ініціатор призначає нову дату, місце і час проведення установчих зборів. Новопризначені установчі збори можуть бути скликані не раніш як через 14 діб з дня зборів, що не відбулися.</p>	<p>створення органів управління та обрання їх персонального складу;</p> <p>3) час і місце, в якому співвласники можуть ознайомитись та одержати під розписку посвідчені ініціатором зборів проекти рішень і документів, та кінцевий строк надання письмових пропозицій щодо включення до порядку денного питань та проектів документів що будуть внесені на розгляд установчих зборів, який становить 7 днів до дати установчих зборів;</p> <p>4) повідомлення про строк внесення додаткових питань та проектів документів до порядку денного установчих зборів, що не може бути меншим ніж 7 днів до дати проведення загальних зборів;</p> <p>5) прізвище, ім'я, по батькові (найменування юридичної особи) ініціатора (ініціаторів) установчих зборів.</p> <p>Повідомлення про проведення установчих зборів обов'язково доводиться до відома співвласників будь-яким із таких способів або їх сукупністю:</p> <p>особисто під розписку;</p> <p>поштовим відправленням</p> <p>рекомендованим листом;</p> <p>публікацією в друкованих засобах масової інформації, засновниками яких є місцеві органи самоврядування або місцеві державні адміністрації.</p> <p>Ініціатор установчих зборів зобов'язаний у час та в місці, визначеному в повідомленні про проведення установчих зборів, надавати співвласникам для ознайомлення проекти рішень і документів, що будуть внесені на розгляд установчих зборів, та за рахунок</p>	
--	---	--

<p>Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут.</p> <p>Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.</p> <p>Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.</p>	<p>співвласників виготовити та надати їм копії цих документів до дня проведення установчих зборів.</p> <p>На вирішення установчих зборів вносяться всі питання порядку денного та проекти рішень, що надійшли ініціатору зборів від співвласників не пізніше, ніж за 7 днів до їх проведення.</p> <p>Установчі збори не мають права змінювати порядок денний, вирішувати питання та затверджувати проекти документів, що не були включені до порядку денного.</p> <p>Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання, про затвердження його статуту та місцезнаходження, про створення та персональний склад його органів управління, вирішують інші питання порядку денного.</p> <p>Установчі збори проводяться за місцем знаходження будинку і не можуть проводитись поза населеним пунктом місцезнаходження житлового будинку.</p> <p>Більшістю голосів учасників установчих зборів обираються голова і секретар зборів.</p> <p>У голосуванні беруть участь співвласники (їх представники), які присутні на установчих зборах.</p> <p>Співвласники (їх представники), які не беруть участі в установчих зборах, мають право будь-яким способом надати ініціатору зборів заяву про результати свого голосування за кожним з питань порядку денного підписану ними власноручно або за допомогою електронного цифрового підпису. Зразок такої заяви складається ініціатором зборів та надається за зверненням будь-кого із співвласників.</p>	
---	--	--

Такі заяви оголошуються головуючим та долучається до протоколу установчих зборів.

Кожен співвласник (його представник) на установчих зборах має кількість голосів, що дорівнює загальній площі належного йому приміщення, визначеній в метрах квадратних.

Рішення установчих зборів оформлюється протоколом установчих зборів, який повинен містити: ім'я (прізвище, ім'я та по батькові) кожного з співвласників (та їх представників), що взяли участь в установчих зборах учасників зборів, місце реєстрації їх проживання (перебування або місцезнаходження),

відомості про їх рішення по кожному з пунктів порядку денного установчих зборів, щонайменше з таких питань:

- щодо створення об'єднання співвласників будинку, - щодо затвердження статуту об'єднання,

- щодо визначення його найменування та місцезнаходження,

- щодо створення органів управління та обрання їх персонального складу.

Повноваження представників співвласників на участь в установчих зборах та загальних зборах об'єднання мають бути підтвержені:

для фізичних осіб-співвласників - довіреністю, посвідченою нотаріально;

для юридичних осіб-співвласників – особою, повноважною діяти від імені юридичної особи без довіреності.

Протокол установчих зборів з додатками прошивається, його сторінки нумеруються, та підписується головою і секретарем зборів.

	<p>Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники більше ніж 1/2 площі приміщень в будинку.</p> <p>У разі створення об'єднання власниками житлових та нежитлових приміщень у двох і більше будинках правомочність зборів та результати голосування визначаються окремо щодо кожного будинку.</p> <p>Державна реєстрація об'єднання та або змін до статуту об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб</p> <p>Органи місцевого самоврядування в тримісячний строк після державної реєстрації об'єднання забезпечують виготовлення, реєстрацію та передачу йому копії технічної документації будинку, включаючи акт прийняття в експлуатацію, технічний паспорт і плани інженерних мереж.</p>	
<p>Стаття 7. Статут об'єднання</p> <p>Статут об'єднання складається відповідно до Типового статуту, який затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та житлової політики. У статуті має бути визначено таке:</p> <p>назва і місцезнаходження об'єднання; мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;</p>	<p>Стаття 7. Статут об'єднання</p> <p>Статут об'єднання складається або відповідно до Типового статуту, який затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та житлової політики, або розроблюється співвласниками будинку самостійно. Самостійно розроблений співвласниками будинку статут не може містити положень які звужували-б обсяг прав співвласників будинку порівняно з нормами типового статуту. У статуті має бути визначено: найменування і місцезнаходження об'єднання;</p>	

<p>перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності (неподільного майна), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна;</p> <p>перелік майна, що перебуває у спільній частковій власності (загального майна), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна;</p> <p>статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;</p> <p>порядок скликання та проведення загальних зборів;</p> <p>періодичність проведення зборів;</p> <p>порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;</p> <p>перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;</p> <p>джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;</p> <p>порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;</p> <p>порядок та умови укладення договорів між об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення;</p> <p>перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;</p> <p>порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього;</p> <p>права і обов'язки членів об'єднання;</p> <p>відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;</p> <p>порядок внесення змін до статуту;</p>	<p>відомості про кількість і площу житлових і нежитлових приміщень, загальну площу будинку; (виключено)</p> <p>статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;</p> <p>порядок скликання та проведення загальних зборів;</p> <p>періодичність проведення зборів;</p> <p>порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;</p> <p>перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;</p> <p>джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;</p> <p>порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;</p> <p>(виключено)</p> <p>перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;</p> <p>(виключено)</p> <p>права і обов'язки співвласників;</p> <p>відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;</p> <p>порядок внесення змін до статуту;</p> <p>підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.</p> <p>Статут може містити також інші положення,</p>	
--	--	--

<p>підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.</p> <p>Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання.</p>	<p>що є істотними для діяльності об'єднання.</p> <p>Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов'язковим.</p>	
<p>Стаття 8. Статут асоціації</p> <p>До складу асоціації можуть входити об'єднання та власники садиб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі (споруди). Статут асоціації визначає відповідно до законодавства України: назву, місцезнаходження асоціації; представництво від об'єднань; права і обов'язки членів асоціації; статутні органи асоціації, їх склад та повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування; порядок внесення змін до статуту; підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим. Статут може містити інші положення, що є важливими для діяльності асоціації.</p>	<p>Стаття 8. Статут асоціації</p> <p>До складу асоціації можуть входити об'єднання та власники садиб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі (споруди). Статут асоціації визначає відповідно до законодавства України: найменування, місцезнаходження асоціації; представництво від об'єднань; права і обов'язки членів асоціації; статутні органи асоціації, їх склад та повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування; порядок внесення змін до статуту; підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим. Статут може також містити інші положення, що є істотними для діяльності асоціації.</p>	
<p>Стаття 9. Членство в об'єднанні</p> <p>Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку.</p> <p>Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно з створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально, на основі письмової заяви, в будь-який момент його існування.</p>	<p>Виключити</p>	

<p>Членство в об'єднанні розпочинається на підставі поданої письмової заяви власника за згодою об'єднання. Порядок прийняття до об'єднання визначається статутом.</p> <p>Членство в об'єднанні припиняється на підставі поданої письмової заяви власника приміщення або з інших підстав відповідно до статуту об'єднання.</p> <p>Власники приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, можуть укладати з об'єднанням угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах.</p>		
<p>Стаття 10. Статутні органи об'єднання</p> <p>Органами управління об'єднання є загальні збори його членів, правління, ревізійна комісія об'єднання.</p> <p>Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.</p> <p>Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами статуту об'єднання.</p> <p>Загальні збори правомочні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання.</p>	<p>Стаття 10. Статутні органи об'єднання</p> <p>Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, наглядова рада об'єднання.</p> <p>Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.</p> <p>Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами статуту об'єднання.</p> <p>Загальні збори скликаються правлінням не рідше одного разу на рік. Загальні збори скликаються правлінням на вимогу наглядової ради негайно і мають бути проведені не пізніше ніж через тиждень після прийняття рішення про скликання.</p> <p>У разі, якщо протягом минулого календарного року загальні збори не проводились, загальні збори скликаються будь-ким із співвласників в другу неділю грудня за місцем знаходження будинку з єдиним питанням порядку денного: переобрання органів управління об'єднання.</p>	

<p>Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів об'єднання.</p> <p>Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане членам об'єднання під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).</p> <p>Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.</p> <p>До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання відноситься:</p> <ul style="list-style-type: none"> затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього; обрання членів правління об'єднання; питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів об'єднання; затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; затвердження договорів (угод), укладених на суму, що перевищує визначену в 	<p>Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим законом для установчих зборів.</p> <p>Загальні збори правомочні, якщо на них присутні співвласники (їх представники), яким належить не менше 1/2 частки загальної площі будинку.</p> <p>Новопризначені загальні збори можуть бути скликані не раніш як через 14 днів з дня зборів, що не відбулися.</p> <p>Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.</p> <p>Співвласники мають право знайомитись з рішенням (протоколами) загальних зборів, з затвердженими цими рішеннями документами та знімати з них копії.</p> <p>Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).</p> <p>Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.</p> <p>До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 (правочинів), укладених на суму, що перевищує визначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є 	
--	--	--

<p>статуті об'єднання; визначення розмірів внесків та платежів членами об'єднання;</p> <p>прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд; визначення розміру матеріального та іншого заохочення членів об'єднання і правління; визначення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності об'єднання;</p> <p>прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам; затвердження угод про заснування товариств або участі у товариствах.</p> <p>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.</p> <p>Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав членів об'єднання, погіршують умови використання майна або умови проживання.</p>	<p>житлово-комунальні послуги (крім випадків ліквідації наслідків аварій), цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина; визначення переліку і розмірів внесків та платежів співвласників; прийняття рішення щодо реконструкцію та ремонт будинку або про зведення споруд; визначення розміру матеріального та іншого заохочення членів правління та наглядової ради (наглядача); визначення обмежень на користування спільним майном; (виключити)</p> <p>попереднє (до їх укладення) погодження умов угод про заснування товариств або про участь у товариствах.</p> <p>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.</p> <p>Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання.</p> <p>Рішення щодо визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, стосовно порядку користування спільним майном, а також щодо передачі в</p>	
--	--	--

<p>Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.</p> <p>Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.</p> <p>Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.</p> <p>До компетенції правління відноситься:</p> <ul style="list-style-type: none"> підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; здійснення контролю за своєчасною сплатою членами об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством; розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису; укладення договорів з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, надають послуги, та здійснення контролю за їх виконанням; ведення діловодства, бухгалтерського 	<p>користування третім особам спільного майна, реконструкції та капітального ремонту будинку або зведення господарських споруд, вважається прийнятим, якщо за його проголосували власники не менш як 2/3 загальної площі квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники більше ніж 1/2 площі приміщень в будинку</p> <p>Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.</p> <p>Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.</p> <p>Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.</p> <p>До компетенції правління відноситься:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 об'єднання кошторису; укладення договорів на виконання робіт, надання послуг, та здійснення контролю за їх виконанням; ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання; 	
--	---	--

<p>обліку та звітності про діяльність об'єднання; скликання та організація проведення загальних зборів членів об'єднання або зборів представників.</p> <p>Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа членів об'єднання ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.</p> <p>Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.</p>	<p>скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або організація їх письмового опитування .</p> <p>Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників наглядова рада (наглядач) або приймається рішення про залучення аудитора.</p> <p>Порядок діяльності наглядача, аудитора, кількісний склад наглядової ради затверджуються загальними зборами</p>	
<p>Стаття 11. Утримання житлового комплексу на балансі Об'єднання після набуття статусу юридичної особи може: прийняти на власний баланс весь житловий комплекс; за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини; укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини. Рішення про прийняття на баланс основних фондів приймається відповідно до цього Закону, інших нормативно-правових актів та статуту об'єднання. Балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом. У разі якщо у новозбудованому</p>	<p>Статтю Виключено</p>	

<p>будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди, сільська, селищна, міська рада може своїм рішенням призначити балансоутримувача.</p> <p>Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження по забезпеченню управління будинком до прийняття будинку на баланс об'єднанням. Витрати на здійснення цих функцій управління розподіляються між власниками пропорційно площі приміщень, що перебувають у їх власності.</p> <p>Передача майна з балансу на баланс відбувається у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Передача на баланс майна (в тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього.</p> <p>Частина багатоквартирного будинку може бути виділена в окремий житловий комплекс за умови, що надбудова, реконструкція або знесення цієї частини не порушить цілісності чи можливості використання за призначенням інших частин будівлі, що не входять до складу цього комплексу.</p> <p>Спори щодо прийняття та передачі на баланс майна вирішуються у судовому порядку.</p>		
Стаття 12. Управління неподільним та	Стаття 12. Управління спільним майном	

<p>загальним майном житлового комплексу</p> <p>Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу здійснює управитель шляхом:</p> <p>належної експлуатації житлового комплексу та забезпечення відповідних умов користування власним, неподільним та загальним майном власників;</p> <p>накопичення необхідних коштів на проведення поточних та капітальних ремонтів відповідно до законодавства;</p> <p>отримання відшкодування від винної особи за збитки, заподіяні майну, яке перебуває у нього на балансі, або своєчасного звернення до суду щодо відшкодування збитків у примусовому порядку.</p> <p>У разі якщо балансоутримувачем є об'єднання, рішення про форму управління приймається на загальних зборах кваліфікованою більшістю голосів.</p> <p>У цьому випадку управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання може здійснювати у формі:</p> <p>управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання;</p> <p>передачі всіх або частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі за договором;</p> <p>делегування визначених статутом повноважень по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу</p>	<p>будинку</p> <p>Об'єднання через свої статутні органи самостійно визначає форму та порядок управління будинком.</p> <p>За рішенням загальних зборів функції управління спільним майном будинку можуть бути передані, всі або частково, управителю або асоціації відповідно до договору</p> <p>Форма управління спільним майном багатоквартирного будинку може бути змінена в будь-який час у встановленому законом та статутом порядку</p> <p>Виключено</p>	
---	--	--

<p>асоціації. Форма управління неподільним та загальним майном житлового комплексу може бути змінена в будь-який час у встановленому цим Законом порядку.</p>		
<p>Стаття 13. Відносини власників приміщень і управителя Відносини власників приміщень і управителя регулюються договором між ними, який укладається на основі Типового договору, форму якого затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та житлової політики.</p> <p>У разі передачі частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі між власником приміщення і цією юридичною особою укладається окремий договір.</p> <p>Істотними умовами договору є: найменування сторін; предмет договору; права сторін щодо здійснення управління житловим комплексом;</p> <p>обов'язки сторін щодо надання послуг по експлуатації житлового комплексу та оплати цих послуг; вичерпний перелік послуг; вартість кожної послуги та загальна вартість щомісячного платежу; порядок контролю та звіту сторін; наслідки невиконання умов договору;</p>	<p>Виключено</p>	

<p>перелік форс-мажорних обставин; строк дії договору, умови продовження та припинення дії договору, дата укладення договору.</p> <p>Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.</p> <p>Укладення договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні, за винятком випадку, коли власник і управитель є однією особою.</p> <p>У разі відмови власника приміщення укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна об'єднання має право звернення до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.</p> <p>Право на звернення до суду виникає у об'єднання через шістьдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.</p>		
<p>Стаття 14. Права власника - члена об'єднання</p> <p>Власник - член об'єднання має право:</p> <p>брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;</p> <p>обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;</p> <p>знайомитися з протоколами загальних</p>	<p>Стаття 14. Права співвласника</p> <p>Співвласник має право:</p> <p>брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;</p> <p>обирати та бути обраним до складу органів управління об'єднання;</p> <p>знайомитися з протоколами загальних зборів, отримувати їх завірені копії;</p>	

<p>зборів, робити з них виписки; одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;</p> <p>вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами об'єднання правил добросусідства;</p> <p>вийти в установленому статутом порядку з об'єднання; одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації. На вимогу члена об'єднання воно зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти. Порядок здійснення прав власників визначається законом. Здійснення прав власника не може порушувати права інших власників. Спори щодо здійснення прав власників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.</p>	<p>одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;</p> <p>вимагати від органів управління об'єднання захисту своїх прав та дотримання іншими співвласниками правил добросусідства; Виключено одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації. На вимогу співвласника об'єднання зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти. Порядок здійснення прав співвласників визначається законом та статутом. Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників. Спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.</p>	
<p>Стаття 15. Обов'язки власника - члена об'єднання Власник - член об'єднання зобов'язаний: виконувати вимоги статуту об'єднання; виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень; використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями; забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту; забезпечувати дотримання вимог</p>	<p>Стаття 15. Обов'язки співвласника Співвласник зобов'язаний: виконувати вимоги статуту об'єднання; виконувати рішення органів управління, прийняті у межах їхніх повноважень; (виключити)</p>	

<p>житлового і містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;</p> <p>додержуватися вимог правил утримання жилого будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;</p> <p>своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;</p> <p>відшкодовувати за власний рахунок і у повному обсязі збитки, заподіяні майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;</p> <p>виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;</p> <p>попереджувати псування неподільного та загального майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;</p> <p>додержувати чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 23 до 7 години).</p> <p>Статутом об'єднання можуть бути встановлені й інші обов'язки власників - членів об'єднання відповідно до законодавства.</p>	<p>своєчасно і в повному обсязі сплачувати встановлені органами управління об'єднання внески та платежі;</p> <p>відшкодовувати за власний рахунок і у повному обсязі збитки, заподіяні майну інших співвласників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення з відома власника;</p> <p>(виключити)</p> <p>попереджувати псування спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;</p> <p>додержувати чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 23 до 7 години).</p> <p>Статутом об'єднання можуть бути встановлені й інші обов'язки співвласників.</p>	
<p>Стаття 16. Загальні права об'єднання</p> <p>Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту:</p> <p>шляхом скликання загальних зборів:</p> <p>створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;</p> <p>приймати рішення щодо надходження та</p>	<p>Стаття 16. Виключити</p>	

<p>витрати коштів об'єднання; визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до статуту; давати згоду на укладення договорів на виконання робіт та надання послуг для об'єднання відповідно до вимог статті 10 цього Закону; встановлювати розміри платежів, зборів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів; виключати з свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків; брати на баланс майно об'єднання;</p> <p>для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність в порядку, визначеному законом. Доручати правлінню в межах повноважень, визначених статутом: визначати підрядника, укладати договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;</p> <p>здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів; ініціювати скликання загальних зборів; захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях</p>		
--	--	--

<p>незалежно від форми власності;</p> <p>за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.</p> <p>Загальні збори членів об'єднання мають право делегувати асоціації, до якої вони входять, частину повноважень власних органів управління.</p> <p>Об'єднання може стати засновником асоціації.</p>		
<p>Стаття 17. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків</p> <p>Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:</p> <p>робити членам об'єднання попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;</p> <p>вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;</p> <p>вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;</p> <p>звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному</p>	<p>Стаття 17. Виключити</p>	

<p>обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання платежі, збори і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;</p> <p>виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.</p> <p>Реалізація прав об'єднання, визначених цією статтею, здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання.</p> <p>Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів його членів у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання неподільного та загального майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.</p>		
<p>Стаття 18. Обов'язки об'єднання</p> <p>Об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане:</p> <p>забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;</p> <p>звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;</p> <p>забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;</p> <p>виконувати свої договірні зобов'язання;</p> <p>забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на</p>	<p>Стаття 18. Виключити</p>	

<p>експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна; припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження неподільним та загальним майном членами об'єднання; у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, асоціації, представляти інтереси членів об'єднання, асоціації відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами. Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.</p>		
<p>Стаття 19. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню. Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку. Власники приміщень володіють, користуються і у встановлених цим Законом та цивільним законодавством межах розпоряджаються спільним майном. При відчуженні приміщення в жилу будинку право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі.</p>	<p>Стаття 19. Спільне майно співвласників будинку Будинок належить співвласникам на праві спільної часткової власності. Спільне майно співвласників, що не може бути виділене в натурі, належить співвласникам будинку на праві спільної часткової власності. Доходи від майна, що може бути виділене в натурі із спільного майна, в тому числі в разі його відчуження, належать співвласникам, використовуються за рішенням об'єднання При переході права власності на приміщення, що належить співвласнику на праві приватної власності, право на належну йому частку спільного майна слідує за правом на таке приміщення Виключити</p>	

<p>Об'єкти права спільної власності на майно можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі або групі осіб у разі, якщо це не пов'язано з порушенням прав і інтересів інших співвласників неподільного та загального майна, які охороняються законом.</p>		
<p>Стаття 20. Визначення часток обов'язкових платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна</p> <p>Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.</p> <p>Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна та в інших спільних витратах у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у користуванні фізичних або юридичних осіб.</p> <p>Частка участі співвласника квартири, власника кімнати (кімнат) у квартирі, де проживають два і більше власників жилих приміщень, співвласника нежилого приміщення на утримання і ремонт визначається відповідно до його частки як співвласника приміщення.</p> <p>Спори щодо визначення частки в обов'язкових платежах на утримання і ремонт неподільного та загального майна, в інших спільних витратах вирішуються в судовому</p>	<p>Стаття 20. Визначення часток внесків та платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна</p> <p>Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку визначається згідно вимог законодавства щодо надання житлово-комунальних послуг, якщо інше не встановлено статутом або рішення загальних зборів об'єднання.</p>	

<p>порядку.</p>		
<p>Стаття 21. Кошти об'єднання</p> <p>Кошти об'єднання надходять та зберігаються на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.</p> <p>Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису.</p> <p>Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.</p> <p>Кошти об'єднання складаються з:</p> <p>залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;</p> <p>статутних внесків, обов'язкових платежів членів об'єднання;</p> <p>коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;</p> <p>субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням;</p> <p>доходів, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отриманих у результаті діяльності</p>	<p>Стаття 21. Кошти об'єднання</p> <p>Кошти об'єднання є власністю співвласників, та знаходяться в управлінні об'єднання.</p> <p>Кошти надходять та зберігаються на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.</p> <p>Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису. Кошти об'єднання не підлягають розподілу між співвласниками, за винятком випадків, передбачених законом.</p> <p>Кошти об'єднання складаються з:</p> <p>залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;</p> <p><u>внесків та платежів співвласників;</u></p> <p>коштів, отриманих об'єднанням у результаті здачі в оренду спільного майна;</p> <p>субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових внесків та платежів на утримання і ремонт спільного майна;</p> <p>коштів та майна, які надходять для здійснення потреб статутної діяльності об'єднання.</p> <p>добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб;</p> <p>коштів, залучених на умовах кредиту або позики;</p>	

<p>підприємств, засновниками яких є об'єднання; добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.</p> <p>Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.</p> <p>Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до статуту об'єднання.</p> <p>За рішенням загальних зборів об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені статутом. Порядок створення спеціальних фондів визначається Кабінетом Міністрів України. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках об'єднання.</p>	<p>коштів державного і місцевих бюджетів, отриманих на підставах спільного фінансування для утримання і ремонту будинку; пасивних доходів та інших джерел не заборонених законодавством.</p>	
<p>Стаття 22. Оплата комунальних послуг членами об'єднання За наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власники</p>	<p>Стаття 22. Особливості отримання будинками послуг, вартість яких регулюються національними регуляторами Об'єднання оплачує холодну та гарячу воду, теплову та електричну енергію, природний газ, комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води,</p>	

жилих і нежених приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом.

Власники нежених приміщень сплачують надані послуги за тарифами, що встановлені для відповідних видів діяльності.

Кошти, що сплачуються власниками приміщень за надані їм комунальні послуги, можуть згідно з укладеними договорами надходити на рахунок об'єднання для накопичення і наступного перерахунку підприємствам, організаціям, які надають ці послуги. Перерахування коштів підприємствам, організаціям, які надають послуги, здійснюється щомісячно у визначений день відповідно до договору між об'єднанням і цими підприємствами, організаціями.

За відсутності технічної можливості проведення квартирної обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг управитель зобов'язаний за рахунок коштів балансоутримувача встановити загальнобудинкові прилади обліку.

У разі, якщо правління об'єднання самостійно здійснює функції управителя, воно за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання

водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, вивезення побутових відходів) та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за цінами (тарифами), встановленими для населення.

З метою надання громадянам пільг та обчислення розміру субсидій на оплату житлово-комунальних послуг плата за послуги з утримання будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, газо- та електропостачання, опалення, вивезення побутових відходів визначається виходячи із середньої вартості обслуговування квадратного метра відповідного населеного пункту, яка щорічно затверджується органом місцевого самоврядування.

Об'єднання за рішенням загальних зборів може:

виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг, ціни на які встановлюються національним регулятором;

укласти договір сервітуту щодо внутрішньобудинкових комунікацій з монополістом – виробником житлово-комунальних послуг, які зобов'язані в цьому випадку укласти індивідуальні договори з кожним співвласником.

<p>несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами об'єднання комунальних послуг.</p> <p>Розподіл загальних рахунків між власниками приміщень в одній квартирі чи нежилому приміщенні здійснюється відповідно до законодавства та статуту з урахуванням розміру частки належного майна та кількості осіб, які проживають у квартирі, включаючи тих, які проживають тимчасово, а також з урахуванням особливостей використання нежилых приміщень.</p> <p>Власники квартир, приміщень, що не обладнані приладами обліку, зобов'язані укласти договір про обслуговування та оплату комунальних послуг з управителем незалежно від членства в об'єднанні.</p> <p>Відмова від укладення договору, від оплати рахунків або несплата рахунків не допускається. Такі дії є порушенням прав інших членів об'єднання і підставою для звернення до суду про стягнення заборгованості із плати по відповідних рахунках у примусовому порядку.</p> <p>Власники несуть відповідальність за своєчасність здійснення платежів на рахунок управителя незалежно від використання приміщень особисто чи надання належних їм приміщень в оренду, якщо інше не передбачено договором.</p>		
<p>Стаття 23. Видатки на утримання і ремонт приміщень</p> <p>Утримання і ремонт приміщень, які перебувають у власності, здійснюються</p>	<p>Виключити</p>	

<p>відповідно до законодавства України.</p> <p>Власник приміщення зобов'язаний відповідно до законодавства забезпечити використання, утримання, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт приміщень або їх частин без завдання шкоди майну і порушення прав та інтересів інших власників.</p> <p>Видатки на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та договором про їх використання.</p> <p>Кошти за користування неподільним та загальним майном і обслуговування спільної власності сплачуються на банківський рахунок об'єднання. Ця частина комунальних послуг надається об'єднанню як кінцевому споживачеві.</p> <p>Власник, який заподіяв збитки майну, що перебуває у спільній власності або власності інших членів об'єднання, зобов'язаний відшкодувати заподіяні збитки в повному обсязі. Власник несе відповідальність за збитки, заподіяні особою, яка проживає спільно з ним, а також будь-якою іншою особою, яка проживає у квартирі згідно з договором оренди або з відома власника, якщо інше не передбачено договором оренди або іншим договором між власником і цією особою.</p> <p>Відшкодування збитків може здійснюватися у грошовій чи в іншій формі за згодою сторін або за рішенням суду.</p>		
<p>Стаття 24. Участь колишнього власника багатоквартирного будинку в обслуговуванні і ремонті неподільного та загального майна</p>	<p>Стаття 24. Участь колишнього власника будинку в обслуговуванні і ремонті спільного майна будинку</p>	

житлового комплексу

Колишній власник, на балансі якого перебував **багатоквартирний** будинок до передачі **на баланс** об'єднанню, бере участь в організації та фінансуванні першого після передачі **на баланс** капітального ремонту будинку відповідно до законодавства.

Участь колишнього власника у фінансуванні поточних ремонтів майна, що перебуває у спільній власності **об'єднання**, здійснюється за договором або за рішенням суду.

У разі, якщо колишніх власників було декілька, їх участь у фінансуванні визначається пропорційно часу утримання будинку на балансі починаючи з часу будівництва або останнього капітального ремонту.

Власники приміщень, які передали їх в оренду фізичним чи юридичним особам, беруть пайову участь у витратах на утримання та ремонт **неподільного і загального** майна у порядку, встановленому статутом об'єднання та цим Законом.

Невикористання власниками приміщень, що їм належать, або відмова від користування **неподільним та загальним** майном не є підставою для звільнення **власника** від участі в спільних витратах **на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна в житловому комплексі**.

У разі відмови колишнього власника **багатоквартирного** будинку взяти пайову участь в організації та фінансуванні першого після передачі об'єднанню капітального ремонту об'єднання може звернутися до суду з

Колишній власник, у **фактичному управлінні** (на балансі) якого перебував будинок до передачі об'єднанню, бере участь в організації та фінансуванні першого після передачі капітального ремонту будинку відповідно до законодавства.

Участь колишнього власника у фінансуванні поточних ремонтів майна, що перебуває у **спільній** власності, здійснюється за договором або за рішенням суду.

У разі, якщо колишніх власників було декілька, їх участь у фінансуванні визначається пропорційно часу утримання будинку на балансі починаючи з часу будівництва або останнього капітального ремонту.

Власники приміщень, які передали їх в оренду фізичним чи юридичним особам, беруть пайову участь у витратах на утримання та ремонт **спільного** майна у порядку, встановленому статутом об'єднання та цим Законом.

Невикористання власниками приміщень, що їм належать, або відмова від користування **спільним** майном не є підставою для звільнення їх від участі в спільних витратах.

У разі відмови колишнього власника будинку взяти пайову участь в організації та фінансуванні першого після передачі об'єднанню капітального ремонту об'єднання може звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на майно такого колишнього власника.

<p>позовом про звернення стягнення на майно такого колишнього власника.</p>		
<p>Стаття 25. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень</p> <p>Органи місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом, можуть делегувати об'єднанню, яке виконує функції управителя, повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті житлово-комунальних послуг, спожитої електроенергії.</p> <p>Делеговані повноваження здійснюються в обсязі, необхідному для повного і своєчасного відшкодування витрат власників жилих приміщень, наймачів і орендарів жилих приміщень, шляхом:</p> <p>передачі об'єднанню встановлених державних дотацій на фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду, субсидій на житлово-комунальні послуги, компенсаційних коштів за надані пільги по оплаті житлово-комунальних послуг окремим категоріям громадян;</p> <p>надання компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг окремим категоріям громадян з числа власників, наймачів і орендарів відповідно до законодавства.</p> <p>У разі несвоєчасного перерахування на відповідні рахунки коштів за встановлені законодавством дотації, компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг підприємства, організації, що надають житлово-комунальні послуги, можуть звертатися з позовом до суду про безспірне</p>	<p>Стаття 25. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень</p> <p>Органи місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом, можуть делегувати об'єднанню, яке виконує функції з управління, повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті житлово-комунальних послуг, спожитої електроенергії.</p> <p>Делеговані повноваження здійснюються в обсязі, необхідному для повного і своєчасного відшкодування витрат власників жилих приміщень, наймачів і орендарів жилих приміщень, шляхом:</p> <p>передачі об'єднанню встановлених державних дотацій на фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду, субсидій на житлово-комунальні послуги, компенсаційних коштів за надані пільги по оплаті житлово-комунальних послуг окремим категоріям громадян;</p> <p>надання компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг окремим категоріям громадян з числа власників, наймачів і орендарів відповідно до законодавства.</p> <p>У разі несвоєчасного перерахування на відповідні рахунки коштів за встановлені законодавством дотації, компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг підприємства, організації, що надають житлово-комунальні послуги, можуть звертатися з позовом до суду про безспірне стягнення коштів з платників, які мають сплачувати зазначені дотації, компенсації</p>	

<p>стягнення коштів з платників, які мають сплачувати зазначені дотації, компенсації (субсидії).</p>	<p>(субсидії).</p>	
<p>Стаття 26. Оренда приміщень у житловому комплексі</p> <p>Власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.</p> <p>За необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.</p> <p>У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання за дорученням загальних зборів може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебувають у спільній власності членів об'єднання. За домовленістю сторін може бути укладений договір про передачу в оренду квартири (приміщення) та приміщень або їх частини, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання. В цьому випадку договором визначається частка кожної сторони в отриманні доходів та сплаті податків, інших обов'язкових</p>	<p>Виключити</p>	

платежів, передбачених законом чи статутом.

Предметом договору оренди жилих та нежилих приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не забороненої законом діяльності може бути квартира чи нежиле приміщення, що розміщені в багатоквартирних будинках, з дотриманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, встановлених законодавством.

У договорі оренди таких приміщень обов'язково зазначаються предмет договору, мета використання приміщень, номер і дата видачі документа, що посвідчує державну реєстрацію орендаря як суб'єкта підприємницької діяльності, термін, на який укладається договір, обов'язки та права орендаря і орендодавця, відповідальність за заподіяні збитки. У договорі можуть бути визначені також інші умови.

Орендар має бути ознайомлений із статутом об'єднання, правами та обов'язками **членів об'єднання.**

У разі необхідності проведення будівельних робіт заінтересована сторона отримує відповідні дозволи згідно з законодавством.

Не допускається передача в оренду жилого чи нежилого приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам

<p>або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень.</p> <p>Спори щодо укладення, виконання або припинення договору оренди приміщення для зазначеної діяльності вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.</p>		
<p>Стаття 27. Страхування майна об'єднання</p> <p>У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання може здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків.</p> <p>Члени об'єднання - власники жилих або нежилых приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно.</p> <p>За наявності страхового випадку страхова сума виплачується об'єднанню або спеціально призначеному довіреному представникові для наступного використання в інтересах членів об'єднання відповідно до статуту об'єднання.</p> <p>Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт.</p>	<p>Стаття 27. Страхування майна об'єднання</p> <p>У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання може здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків.</p> <p>Співвласники – співвласники здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно.</p> <p>За наявності страхового випадку страхова сума виплачується об'єднанню або спеціально призначеному довіреному представникові для наступного використання в інтересах співвласників відповідно до статуту об'єднання.</p> <p>Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт.</p>	
<p>Стаття 28. Ліквідація об'єднання</p> <p>Об'єднання (асоціація) вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру осіб та фізичних осіб – підприємців. Об'єднання ліквідується у разі:</p> <p>фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливило його відновлення або ремонт;</p>	<p>Стаття 28. Припинення об'єднання</p> <p>Об'єднання (асоціація) вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців в порядку та з підстав, передбачених Цивільним кодексом, Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців».</p> <p>Об'єднання припиняється у разі:</p>	

<p>відчуження житлового комплексу за рішенням суду; придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі; прийняття членами об'єднання рішення про його ліквідацію; прийняття судом рішення про ліквідацію об'єднання.</p> <p>У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма власниками приміщень пропорційно сукупному розміру їх внесків та обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна, відповідної частки загального майна, а також на інші спільні витрати у багатоквартирному будинку. При цьому здійснюється залік заборгованості кожного власника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо власник приміщення в об'єднанні, незалежно від членства в ньому, має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.</p>	<p>придбання однією особою всіх приміщень у будинку, ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання</p> <p>У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі жилих та нежилих приміщень у будинку, що перебувають у їх власності</p> <p>При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.</p>	
Закон України «Про житлово-комунальні послуги»		
<p>Стаття 23 Права власника</p> <p>1. Власник має право тримати на балансі та управляти належним майном.</p>	<p>Стаття 23 Права власника</p> <p>1. Власник має право управляти належним йому майном.</p>	
<p>2. Власник має право доручати повністю або частково</p>	<p>2. Власник має право доручати</p>	

розпоряджатися та управляти належним йому майном відповідно до закону та договору балансоутримувачу або управителю.	управителю повністю або частково розпоряджатися та управляти належним йому майном відповідно до закону та договору .	
3. У разі спільної власності кількох співвласників рішення щодо утримання на балансі та/або управління майном приймається відповідно до закону.	3. Щодо спільної власності кількох співвласників рішення стосовно управління майном приймається відповідно до закону.	
Прикінцеві та перехідні положення		
	Об'єднання, що зареєстровані та діяли на момент набрання чинності цим законом не підлягають перереєстрації	