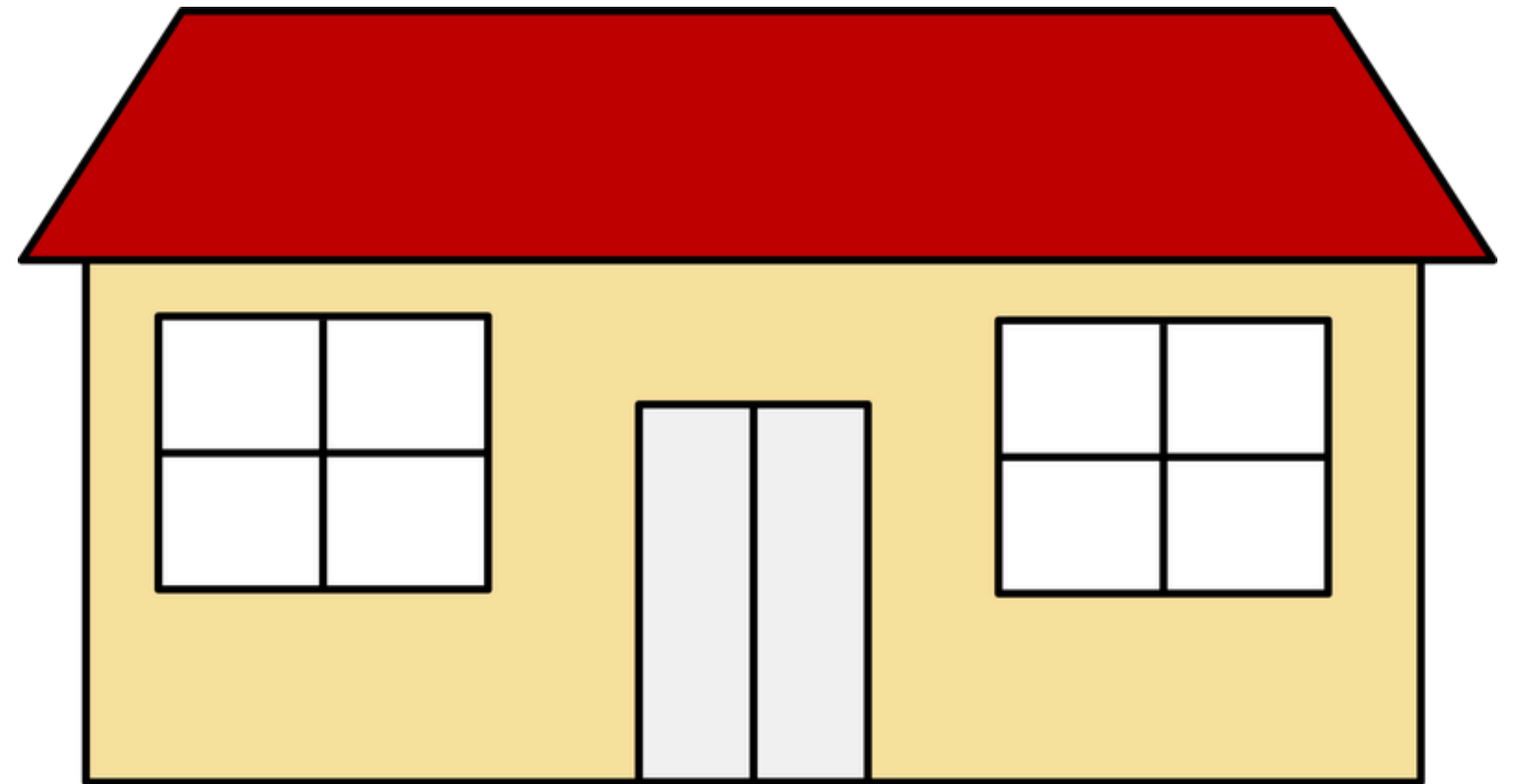


# **Проект Закону України «Про управління житловим фондом»: основні зміни**

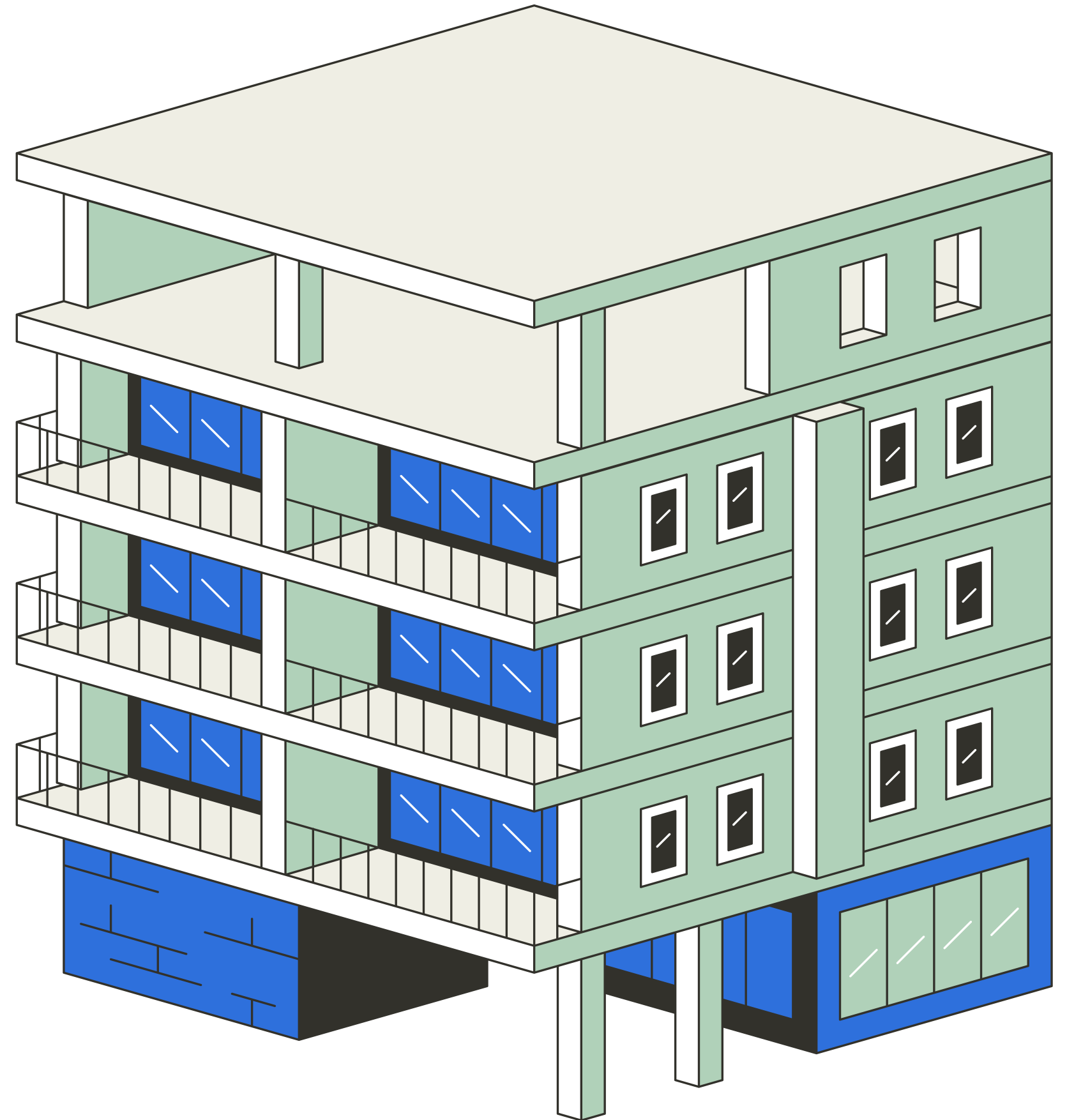
---



**Основні  
зміни, які  
чекають на  
сферу  
управління  
житловим  
фондом**



**Цифровізація та  
облік житлового  
фонду: основна  
мета та  
принципи**



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

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

**Система управління забезпечує сумісність та електронну інформаційну взаємодію з інформаційними та інформаційно-комунікаційними системами, зокрема з:**

**Державним реєстром речових прав на нерухоме майно;**

**Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;**

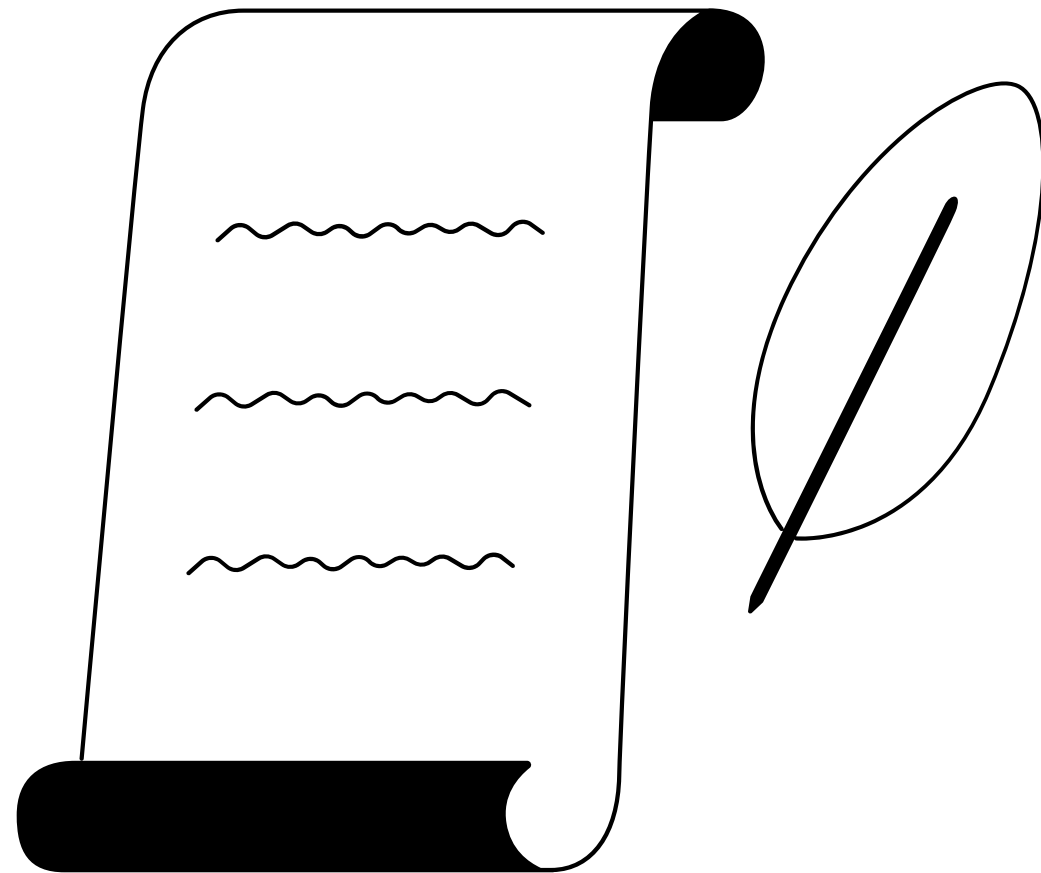
**Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва;**

**інтегрованою системою електронної ідентифікації;**

**Державним реєстром актів цивільного стану громадян.**



**Протокол зборів співвласників набуває чинності з дати внесення протоколу та додатків до нього до Системи управління багатоквартирними будинками**



# Голова зборів призначається ініціатором зборів



**Управління житловим  
фондом: створення  
юридичної особи в  
кожному  
багатоквартирному  
будинку,  
професіоналізація сфери  
управління  
багатоквартирними  
будинками та  
розширення  
вимог щодо сертифікації  
фахівців**



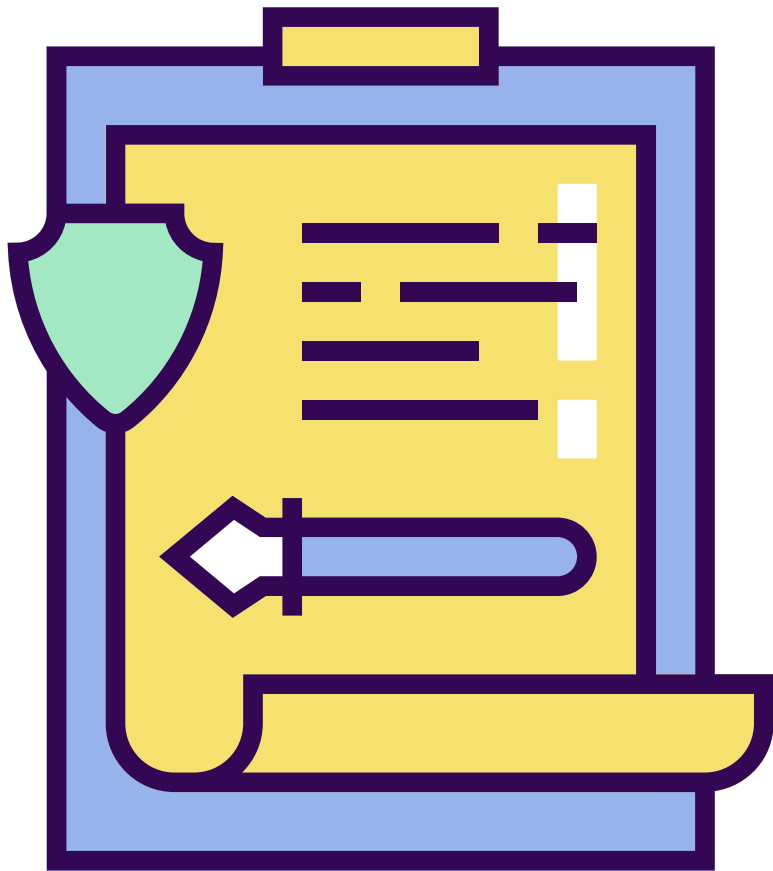
**Управління багатоквартирним будинком, групою дво- або багатоквартирних будинків, групою одно- та двоквартирних житлових будинків (котеджні містечка, малоповерхові житлові комплекси) та гуртожитками можуть здійснювати юридичні особи та фізичні особи-підприємці, у тому числі управителі, об'єднання співвласників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



**1) мають у штаті найманих працівників, які пройшли професійну атестацію (сертифікацію) відповідно до статті 16 цього Закону, та/або уклали договір, у тому числі підряду, з юридичною особою та/або фізичною особою-підприємцем, які мають таких працівників. Фізична особа - підприємець може самостійно пройти професійну атестацію (сертифікацію) або мати у штаті за трудовим договором найманого працівника (працівників) з відповідним кваліфікаційним сертифікатом;**

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

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



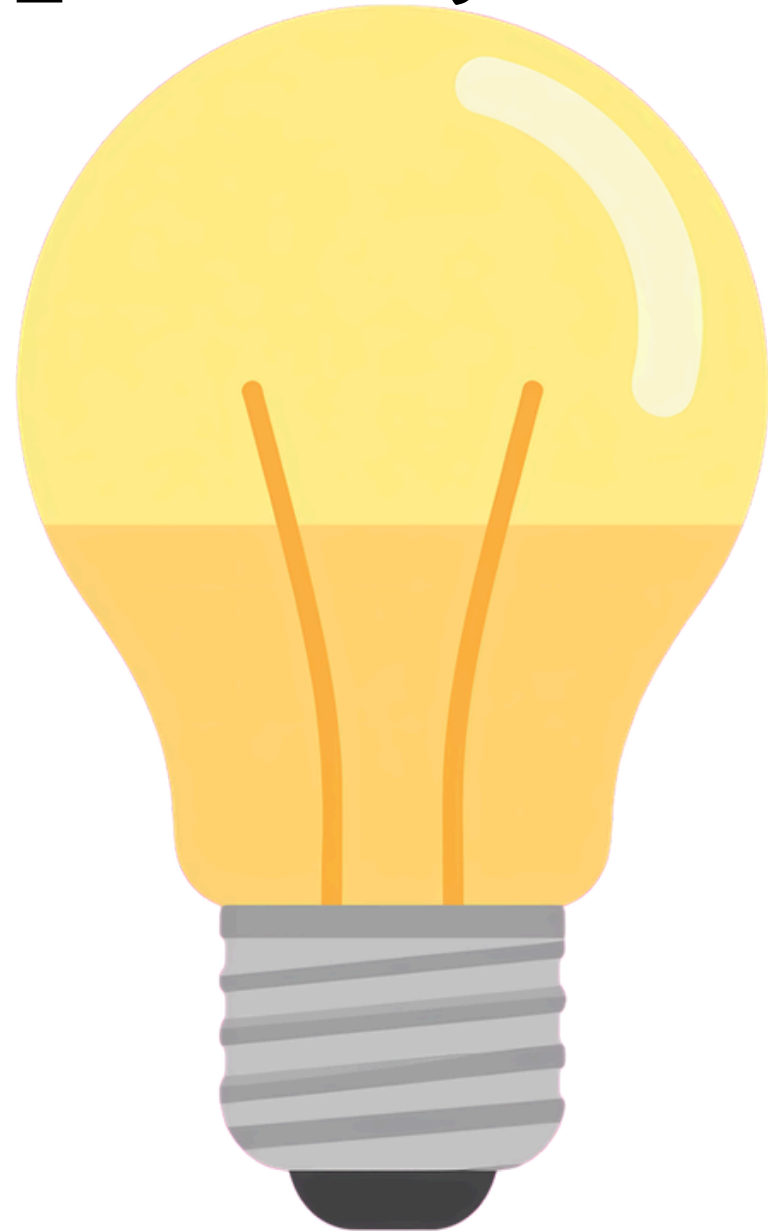
**Обов'язковим для управителів є укладення договорів страхування своєї відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків. Такий договір страхування укладається строком не менш як на строк дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком**

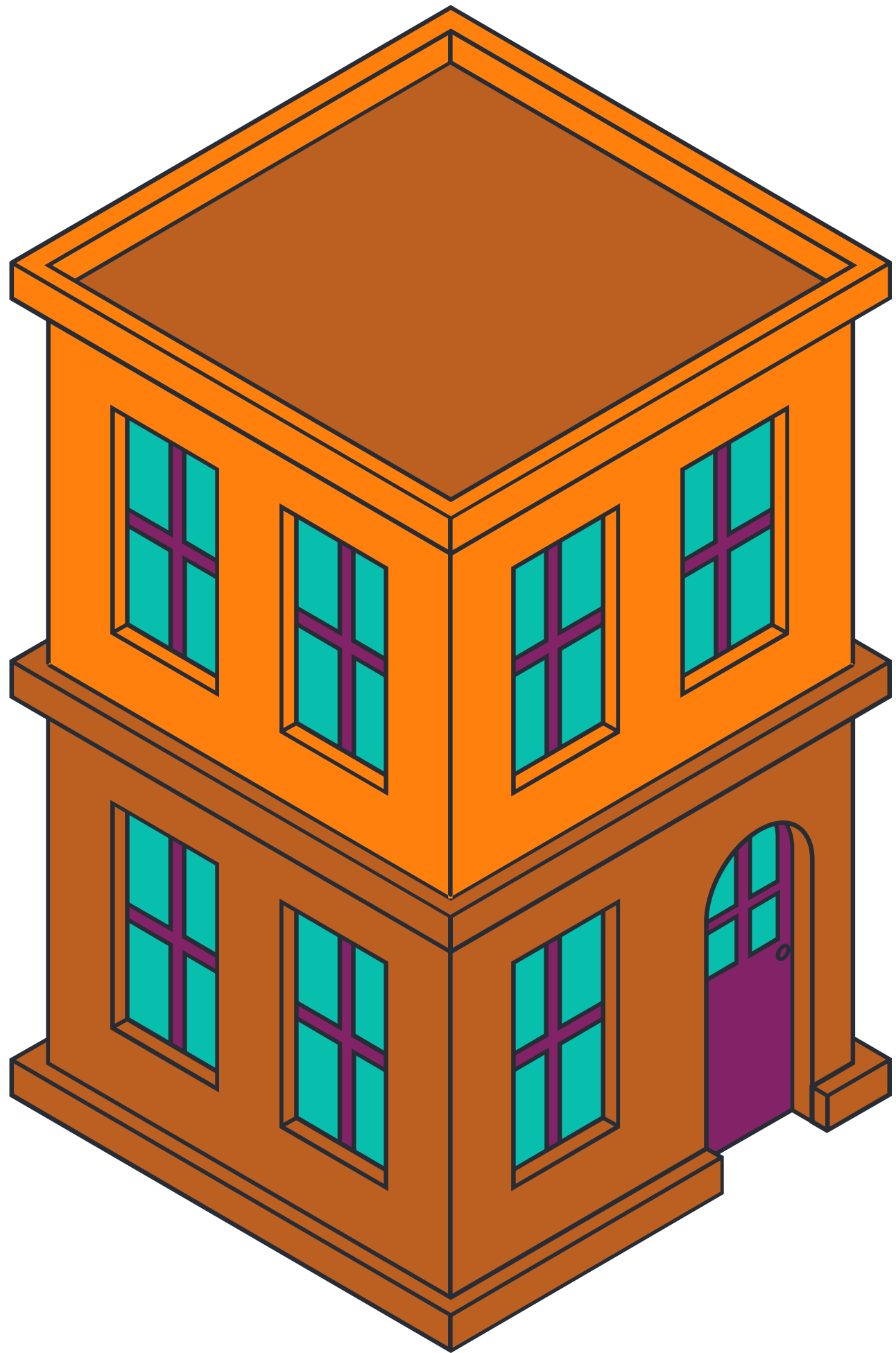
**Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається на строк, узгоджений сторонами, але не більше ніж три роки, а у випадку, встановленому абзацом четвертим частини третьої статті 9 цього Закону - строком на один рік.**

**Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на один рік, кількість пролонгацій не обмежена.**

**Якщо протягом дії договору з управління співвласниками багатоквартирного будинку буде обрано іншу форму управління, такий договір з управління може бути розірваний достроково за взаємною згодою сторін або у судовому порядку.**

**Можливість коригування ціни  
договору в разі зміни тарифів на  
електричну енергію**





---

# Розширення відповідальності співвласників

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

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

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

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

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

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

- **обирати уповноважену особу (осіб) для укладення договорів, необхідних для обслуговування житлових будинків, утримання і використання спільного обладнання, об'єктів та мереж;**
- **визначати управителя для надання та отримання необхідних послуг;**
- **утворювати об'єднання власників житла, житлово-будівельний (житловий) кооператив, іншу юридичну особу.**

**Співвласники багатоквартирного будинку несуть відповідальність за шкоду, завдану третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників.**

**Відповідальність кожного співвласника визначається пропорційно до його частки співвласника відповідно до вимог, встановлених Законом України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”.**

**Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, визначається пропорційно до його частки співвласника. Співвласник звільняється від відповідальності за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки співвласника.**

**У разі відчуження квартири нежитлового приміщення, іншого об'єкта нерухомого майна, розташованих у багатоквартирному будинку, новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника та, у разі якщо інше не буде встановлено договором між новим та старим власником, несе солідарну відповідальність щодо сплати заборгованості з витрат на управління багатоквартирним будинком попереднього власника, що виникла до моменту набуття права власності. Після сплати такої заборгованості новий власник має право зворотньої вимоги (регресу) до нового власника. Розмір заборгованості зі сплати витрат на управління багатоквартирним будинком нового власника не може перевищувати вартості набутого майна.**

**Адміністративне стягнення (штраф), що накладається на просте товариство співвласників багатоквартирного будинку розподіляється на кожного співвласника, як засновника простого товариства співвласників багатоквартирного будинку в силу закону, пропорційно площі, що належить таким співвласникам.**

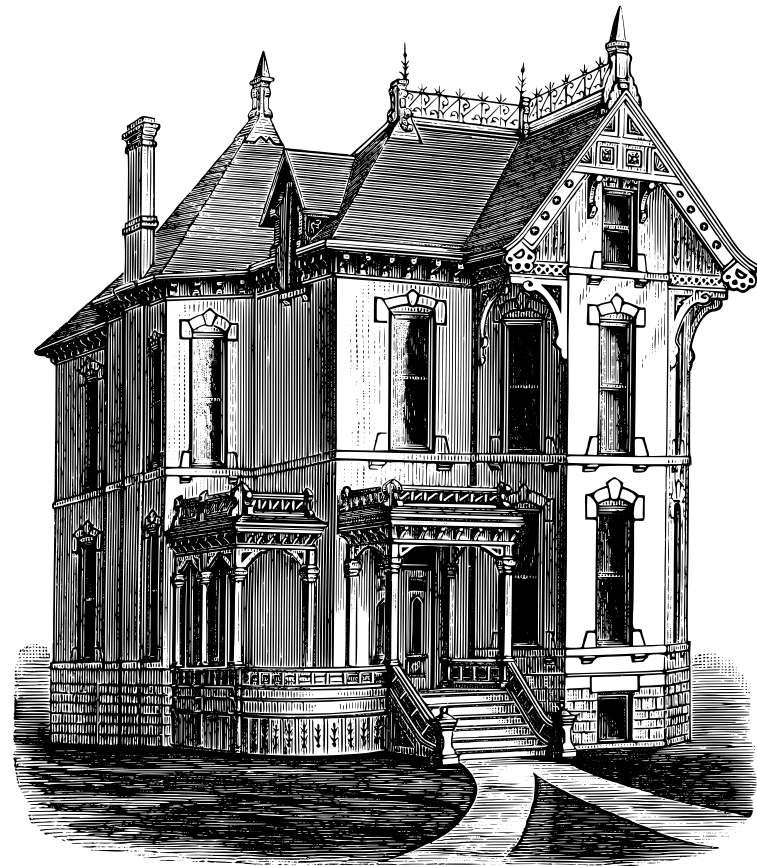
**Судові витрати, що покладаються на просте товариство співвласників багатоквартирного будинку на підставі рішення суду розподіляються на кожного співвласника, як засновника простого товариства співвласників багатоквартирного будинку в силу закону, пропорційно площі, що належить таким співвласникам.**

**Співвласник, позовна заява (позов) якого у справі проти простого товариства (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) було повністю задоволено звільняється від розподілу судових витрат простим товариством. Ці витрати розподіляються простим товариством (об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку) між іншими співвласниками.**

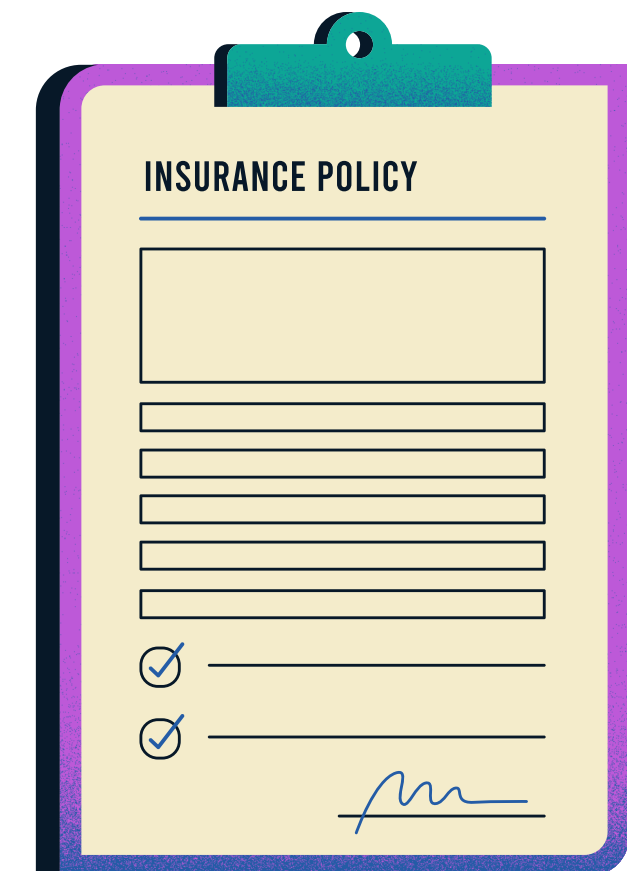
**У разі державної реєстрації права власності на квартири, нежитлові приміщення та/або інші об'єкти нерухомого майна у багатоквартирному будинку (за наявності), загальна площа яких становить більше половини загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень у такому будинку зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком також розповсюджується на власника майнових прав на квартиру та/або нежитлове приміщення, інший об'єкт нерухомого майна у такому багатоквартирному будинку.**

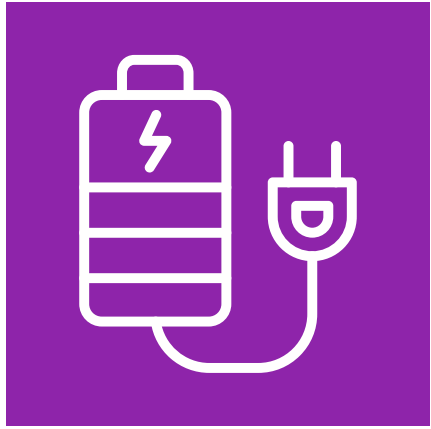


**Самозабезпечення - лише для  
будинків з кількістю квартир не  
більше 10 (десяти) за рішенням  
співвласників**



**Для багатоквартирних будинків обов'язковим є страхування спільного майна та/або можливих збитків чи витрат та/або відповідальності за заподіяну шкоду особі або її майну.**





# **Зміни в Закон Про ринок електричної енергії щодо визначення побутового споживача**

## **Земельні ділянки багатоквартирних будинків**

**Земельні ділянки багатоквартирних будинків, в яких розташовані квартири та нежитлові приміщення приватної та інших форм власності (не менше трьох співвласників), є спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку.**

**До визначення меж земельної ділянки багатоквартирного будинку відповідно до абзацу другого цієї частини межею земельної ділянки багатоквартирного будинку є периметр його зовнішніх стін та інших зовнішніх огорожувальних конструкцій, визначений за зовнішньою поверхнею (найбільш виступаючим елементом) таких стін і огорожувальних конструкцій (у тому числі на основі контрольного геодезичного знімання перед прийняттям в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта).**



**Земельна ділянка на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, і яка є сформованою на момент введення в експлуатацію завершеного будівництвом такого будинку, незалежно від її попереднього цільового призначення є земельною ділянкою багатоквартирного будинку та спільною сумісною власністю співвласників такого багатоквартирного будинку з моменту введення в експлуатацію завершеного будівництвом такого будинку.**

**З цього моменту припиняється право власності попереднього власника на відповідну земельну ділянку, а також припиняється договір оренди, суперфіцію щодо цієї земельної ділянки, укладений між попереднім власником земельної ділянки та замовником будівництва багатоквартирного будинку (іншою особою, яка одержала земельну ділянку в оренду, суперфіцій для будівництва багатоквартирного будинку).**

**Право спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку на земельну ділянку багатоквартирного будинку реєструється в установленому законодавством порядку в особі простого товариства співвласників багатоквартирного будинку (без правління) або в особі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

**Дякую за увагу!**



**Юлія Назаренко, юристка ГС “Асоціація  
управителів житла”**

**E-mail: [gs.auz2014@gmail.com](mailto:gs.auz2014@gmail.com)**