

## Таблична форма подання пропозицій до проекту Житлового кодексу України

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
<p>виконавець послуги з управління житлом – фізична чи юридична особа, яка відповідає спеціальним вимогам, визначеним законодавством, та за дорученням власника (співвласників) житла надає за договором послугу з управління житлом;</p>	<p style="color: green;">-1- <i>Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)</i>                      управитель – фізична чи юридична особа, яка відповідає спеціальним вимогам, визначеним законодавством, та за дорученням власника (співвласників) житла надає за договором послугу з управління житлом;</p>	<p style="color: green;">управитель – фізична чи юридична особа, яка відповідає спеціальним вимогам, визначеним законодавством, та за дорученням власника (співвласників) житла надає за договором послугу з управління житлом;</p>

### Глава 13. Управління житловим фондом

**Стаття 143. Управління багатоквартирним житловим будинком та утримання спільного майна**

**1. Власники (співвласники) житлових приміщень та власники (співвласники) нежитлових приміщень (спільного майна) у багатоквартирному житловому будинку є співвласниками відповідного багатоквартирного будинку.**

**Власники (співвласники) житлових приміщень у багатоквартирному будинку здійснюють витрати на управління та утримання належним їм на праві приватної власності майна.**

**Власники (співвласники) нежитлових приміщень (спільного майна) у багатоквартирному будинку беруть участь у здійсненні витрат на управління належного їм на праві спільної приватної власності майна**

**2. Частка обов'язкових витрат на управління спільним майном у багатоквартирному будинку і на утримання такого майна, у здійсненні яких бере участь власник (співвласник) приміщень у багатоквартирному будинку, визначається пропорційно до його частки у праві спільної часткової власності у відповідному багатоквартирному будинку**

**3. У разі якщо багатоквартирний будинок має одного власника приміщень у багатоквартирному будинку, рішення про управління багатоквартирним будинком приймає такий власник одноособово відповідно до цього Кодексу.**

**У разі якщо багатоквартирний будинок має двох і більше власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку, які не створили**

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

передбачену цим Кодексом організацію для представництва їхніх спільних інтересів та управління житлом (*об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, товариство власників житла, житлово-обслуговуючий кооператив*), повноважним органом щодо прийняття рішення про форму управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією вважаються загальні збори власників (співвласників) житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку в порядку, визначеному цим Кодексом.

Якщо власники (співвласники) відповідних приміщень у багатоквартирному будинку створили відповідно до вимог цього Кодексу організацію для представництва їхніх спільних інтересів та управління житлом (*об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, товариство власників житла, житлово-обслуговуючий кооператив*), порядок прийняття рішення про форму управління таким багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією визначається законом і статутом такої організації.

Протягом року з моменту набуття чинності цим Кодексом власник (співвласники) багатоквартирного будинку (будинків) зобов'язані прийняти рішення щодо способу управління багатоквартирним житловим будинком з урахуванням вимог цього Кодексу.

Якщо протягом року з моменту набрання чинності цим Кодексом, власником (співвласниками) не було прийнято рішення щодо способу управління багатоквартирним будинком, або якщо прийняті рішення власників (співвласників) не відповідають вимогам діючого законодавства та цього Кодексу, права та обов'язки з прийняття рішення щодо способу управління багатоквартирним будинком переходять до органів місцевого самоврядування на території якого розташований такий будинок.

Якщо власники (співвласники) відповідних житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, у разі припинення виконання функцій з управління таким багатоквартирним будинком особою, яка ці функції виконувала, не прийняли протягом одного року з дня набрання чинності цим Кодексом рішення щодо

**-2- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)**

У абзаці третьому частини 3 статті 143 слова «визначається законом і статутом такої організації» замінити словами «визначається спеціальним законом про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і статутом такої організації»;

**-3- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)**

У абзаці шостому частини 3 статті 143 слова «або якщо прийняті рішення власників (співвласників) не відповідають вимогам діючого законодавства та цього Кодексу» виключити;

Якщо власники (співвласники) відповідних приміщень у багатоквартирному будинку створили відповідно до вимог цього Кодексу організацію для представництва їхніх спільних інтересів та управління житлом (*об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, товариство власників житла, житлово-обслуговуючий кооператив*), порядок прийняття рішення про форму управління таким багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією визначається спеціальним законом про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і статутом такої організації.

Якщо протягом року з моменту набрання чинності цим Кодексом, власником (співвласниками) не було прийнято рішення щодо способу управління багатоквартирним будинком, права та обов'язки з прийняття рішення щодо способу управління багатоквартирним будинком переходять до органів місцевого самоврядування на території якого розташований такий будинок.

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

способу управління багатоквартирним будинком або, якщо прийняті ними рішення не відповідають вимогам законодавства та цього Кодексу, тоді право щодо прийняття рішення щодо способу управління таким багатоквартирним будинком переходить до органу місцевого самоврядування.

Орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом трьох місяців з дня виникнення умов, передбачених абзацом четвертим цієї частини, прийняти рішення щодо способу управління багатоквартирним будинком шляхом проведення конкурсу з визначення виконавця послуг з управління житлом для такого багатоквартирного будинку в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства відповідно до вимог цього Кодексу.

Орган місцевого самоврядування на час відсутності прийнятих рішень щодо способу управління багатоквартирним будинком та про визначення виконавця послуг з управління житлом, але не більше трьох місяців, визначає тимчасового виконавця послуг з управління житлом для такого багатоквартирного будинку. У такому разі виконавчий орган органу місцевого самоврядування продовжує здійснювати повноваження щодо обліку майна багатоквартирного будинку, ведення балансу і загального обліку витрат, необхідних на утримання такого багатоквартирного будинку.

Орган місцевого самоврядування за бездіяльність стосовно непризначення виконавця послуг з управління житлом для багатоквартирного будинку (у тому числі тимчасового та за конкурсом) несе відповідальність згідно із законом.

4. Для власника, який набув право власності на приміщення у багатоквартирному будинку, є обов'язковими прийняті раніше власником (співвласниками) багатоквартирного будинку рішення про форму управління таким будинком, у тому числі про визначення виконавця житлово-комунальних послуг для такого будинку, способу управління таким будинком, які надалі можуть змінюватися або скасовуватися в порядку, встановленому цим Кодексом та цивільним законодавством для прийняття рішень про управління

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

багатоквартирним будинком, що перебуває у спільній власності.

5. Правила управління спільним майном у багатоквартирному будинку та утримання такого майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

6. Держава, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування надають підтримку власникам (співвласникам), які прийняли рішення відповідно до цього Кодексу про управління багатоквартирним будинком, шляхом:

1) часткової участі у фінансуванні робіт з проведення першого після приватизації житла капітального ремонту відповідно до зобов'язань колишнього власника житла, встановлених законодавством;

2) фінансування заходів з енергозбереження відповідно до законодавства.

Стаття 144. Загальні збори власників (співвласників) багатоквартирного будинку

1. Загальні збори власників (співвласників) багатоквартирного будинку є повноважним органом щодо прийняття рішень співвласниками багатоквартирного будинку з реалізації спільних прав та обов'язків стосовно користування і розпорядження майном, що перебуває в їхній спільній власності, крім випадків, коли свої права та обов'язки з користування і розпорядження власники (співвласники) передають створеній ними відповідно до цього Кодексу організації для представництва їхніх спільних інтересів та управління житлом (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, товариство власників житла, житлово-обслуговуючий кооператив).

До компетенції загальних зборів власників (співвласників) багатоквартирного будинку належать функції з прийняття рішень про вибір форми управління багатоквартирним будинком та його

**-4- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)**

Назву і текст статті 144 викласти в такій редакції (взято за основу поправку 135, запропоновану *Інститутом місцевого розвитку*):

"Стаття 144. Порядок прийняття рішень співвласниками щодо спільного майна у багатоквартирному будинку, де не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Співвласники багатоквартирного будинку вправі без створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку приймати спільні рішення в порядку, визначеному цією статтею, щодо управління ним.

2. Ініціювати прийняття рішень із питань управління багатоквартирним будинком вправі будь-хто з власників приміщень у багатоквартирному будинку або виконавець послуги з управління житлом (якщо такий був залучений

Стаття 144. Порядок прийняття рішень співвласниками щодо спільного майна у багатоквартирному будинку, де не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Співвласники багатоквартирного будинку вправі без створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку приймати спільні рішення в порядку, визначеному цією статтею, щодо управління ним.

2. Ініціювати прийняття рішень із питань управління багатоквартирним будинком вправі будь-хто з власників приміщень у багатоквартирному будинку або виконавець послуги з управління житлом (якщо такий був залучений співвласниками).

3. Особа, що ініціює прийняття рішень із питань управління багатоквартирним будинком, складає проект рішення, яке виноситься на обговорення, визначає дату проведення всіма власниками приміщень у багатоквартирному будинку його обговорення, та не менш

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
<p><b>прибудинковою територією, про визначення осіб, які від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноважені на укладення договору про виконання послуги з управління багатоквартирним будинком, або про делегування особі, обраній загальними зборами, права визначення виконавця послуг з управління житлом та прибудинковою територією і укладення з ним відповідного договору та інші функції, визначені законом.</b></p>	<p>співвласниками).</p> <p>3. Особа, що ініціює прийняття рішень із питань управління багатоквартирним будинком, складає проект рішення, яке вноситься на обговорення, визначає дату проведення всіма власниками приміщень у багатоквартирному будинку його обговорення, та не менш як за два тижні до дати обговорення вручає під розписку або розсилає рекомендованими листами проект рішення та повідомлення про дату, час і місце обговорення всім співвласникам багатоквартирного будинку.</p> <p>Власник (власники) приміщення у багатоквартирному будинку вважаються належним чином ознайомленими з проектом зазначеного рішення та датою, часом і місцем його обговорення, якщо відповідні документи були їм вручені під розписку або надіслані рекомендованим листом на адресу, яка відповідає адресі приміщення у багатоквартирному будинку, яке належить такому власнику (власникам).</p> <p>4. Рішення співвласників багатоквартирного будинку викладаються письмово у формі єдиного документа (рішення, протокол тощо), який підписується всіма співвласниками багатоквартирного будинку, що висловилися за прийняття рішення і відповідає вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Для прийняття рішення співвласників, серед осіб обирається голова зборів, котрий веде обговорення і відповідає за належне оформлення рішення у формі єдиного документа і подальшого збереження його оригіналу та передачі однієї копії органу місцевого самоврядування і ще однієї копії - управителю(якщо такий був залучений співвласниками).</p> <p>5. Рішення є прийнятим, якщо за його прийняття висловилися більше 50% власників приміщень у багатоквартирному будинку, окрім рішень, визначених частиною шостою цієї статті.</p> <p>6. Рішення є прийнятим, якщо за його прийняття висловилися не менш як 3/4 власників приміщень у багатоквартирному будинку, яким в сукупності належать приміщення в багатоквартирному будинку загальною площею не менш як 3/4 від загальної площі жилих та нежилых (окрім допоміжних) приміщень у багатоквартирному будинку, з таких питань:</p> <p>1) визначення форми та суб'єкта управління багатоквартирним будинком відповідно до статті 143 цього Кодексу, а також зміни таких форми та суб'єкта;</p> <p>2) встановлення та зміни переліку та розміру платежів (внесків), які сплачуються власниками приміщень у багатоквартирному будинку суб'єкту управління на утримання спільного майна в багатоквартирному будинку, його поточний і капітальний ремонт, забезпечення</p>	<p>як за два тижні до дати обговорення вручає під розписку або розсилає рекомендованими листами проект рішення та повідомлення про дату, час і місце обговорення всім співвласникам багатоквартирного будинку.</p> <p>Власник (власники) приміщення у багатоквартирному будинку вважаються належним чином ознайомленими з проектом зазначеного рішення та датою, часом і місцем його обговорення, якщо відповідні документи були їм вручені під розписку або надіслані рекомендованим листом на адресу, яка відповідає адресі приміщення у багатоквартирному будинку, яке належить такому власнику (власникам).</p> <p>4. Рішення співвласників багатоквартирного будинку викладаються письмово у формі єдиного документа (рішення, протокол тощо), який підписується всіма співвласниками багатоквартирного будинку, що висловилися за прийняття рішення і відповідає вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Для прийняття рішення співвласників, серед осіб обирається голова зборів, котрий веде обговорення і відповідає за належне оформлення рішення у формі єдиного документа і подальшого збереження його оригіналу та передачі однієї копії органу місцевого самоврядування і ще однієї копії - управителю(якщо такий був залучений співвласниками).</p> <p>5. Рішення є прийнятим, якщо за його прийняття висловилися більше 50% власників приміщень у багатоквартирному будинку, окрім рішень, визначених частиною шостою цієї статті.</p> <p>6. Рішення є прийнятим, якщо за його прийняття висловилися не менш як 3/4 власників приміщень у багатоквартирному будинку, яким в сукупності належать приміщення в багатоквартирному будинку загальною площею не менш як 3/4 від загальної площі жилих та нежилых (окрім допоміжних) приміщень у багатоквартирному будинку, з таких питань:</p> <p>1) визначення форми та суб'єкта управління багатоквартирним будинком відповідно до статті 143 цього Кодексу, а також зміни таких форми та суб'єкта;</p> <p>2) встановлення та зміни переліку та розміру платежів (внесків), які сплачуються власниками приміщень у багатоквартирному будинку суб'єкту управління на утримання спільного майна в багатоквартирному будинку, його поточний і капітальний ремонт, забезпечення</p>

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
	<p>Кодексу, а також зміни таких форми та суб'єкта;</p> <p>2) встановлення та зміни переліку та розміру платежів (внесків), які сплачуються власниками приміщень у багатоквартирному будинку суб'єкту управління на утримання спільного майна в багатоквартирному будинку, його поточний і капітальний ремонт, забезпечення побутових потреб, пов'язаних із проживанням (перебуванням) осіб у будинку;</p> <p>3) проведення капітального ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку;</p> <p>4) надання згоди на реконструкцію, переобладнання та/або перепланування приміщень, які неможливо здійснити без приєднання до таких приміщень частини спільного майна у багатоквартирному будинку;</p> <p>5) надання спільного майна багатоквартирного будинку в користування третім особам.</p> <p>6. Прийняте рішення є обов'язковим до виконання всіма власниками приміщень у багатоквартирному будинку."</p>	<p>побутових потреб, пов'язаних із проживанням (перебуванням) осіб у будинку;</p> <p>3) проведення капітального ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку;</p> <p>4) надання згоди на реконструкцію, переобладнання та/або перепланування приміщень, які неможливо здійснити без приєднання до таких приміщень частини спільного майна у багатоквартирному будинку;</p> <p>5) надання спільного майна багатоквартирного будинку в користування третім особам.</p> <p><b><u>6. Прийняте рішення є обов'язковим до виконання всіма власниками приміщень у багатоквартирному будинку.</u></b></p>

Стаття 145. Порядок проведення загальних зборів власників (співвласників) багатоквартирного будинку

*-5- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)*

Статтю 145 виключити

1. Власники (співвласники) багатоквартирного будинку проводять загальні збори щороку.

Перші загальні збори власників (співвласників) багатоквартирного будинку скликаються за ініціативою двох та більше власників (співвласників) житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Другі та наступні загальні збори власників (співвласників) багатоквартирного будинку співвласників можуть бути скликані також за

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

ініціативою виконавця послуги з управління житлом.

Строки та порядок проведення щорічних загальних зборів власників (співвласників) багатоквартирного будинку співвласників, а також порядок повідомлення про прийняті ними рішення встановлюються такими загальними зборами.

У разі не проведення власниками (співвласниками) багатоквартирного будинку загальних зборів протягом більш як 13 місяців орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом наступних трьох місяців організувати та провести загальні збори власників (співвласників) багатоквартирного будинку.

2. Крім річних загальних зборів, власники (співвласники) житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку у разі необхідності проводять також позачергові загальні збори. Позачергові загальні збори скликаються за ініціативою двох і більше власників (співвласників) житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку або виконавця послуг з управління житлом для вирішення питань, віднесених цим Кодексом до їх компетенції.

3. Загальні збори власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку вважаються правомочними (мають кворум), якщо в них узяли участь власники (співвласники) житлових і нежитлових приміщень у такому будинку (їх уповноважені представники), які мають понад дві третини загальної кількості голосів. У разі відсутності кворуму для проведення річних загальних зборів власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку такі загальні збори проводяться повторно.

4. Власники (співвласники) приміщень у багатоквартирному будинку, за ініціативою яких скликаються загальні збори, зобов'язані повідомити інших власників (співвласників) житлових і нежитлових приміщень у зазначеному будинку про проведення таких зборів не пізніше ніж за десять календарних днів до дня їх проведення. Повідомлення про проведення загальних зборів власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку має бути надіслане у зазначений строк кожному власнику (співвласнику) приміщень у багатоквартирному будинку рекомендованим



Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

листом (якщо рішенням загальних зборів не передбачено інший спосіб надсилання такого повідомлення) або вручено кожному власнику (співвласнику) приміщень у багатоквартирному будинку під розписку чи розміщено у приміщенні багатоквартирного будинку, яке визначено рішенням загальних зборів та є загальнодоступним для всіх власників (співвласників).

**5. У повідомленні про проведення загальних зборів власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку зазначаються:**

1) відомості про осіб, за ініціативою яких скликаються загальні збори;

2) форма проведення загальних зборів (збори чи заочне голосування);

3) місце, дата і час проведення загальних зборів, а в разі проведення загальних зборів у формі заочного голосування - день закінчення прийому рішень власників (співвласників) з питань, винесених на голосування, а також місце та адреса, на яку мають надсилатися такі рішення;

4) порядок денний загальних зборів;

5) порядок ознайомлення з інформацією та матеріалами, які **вносяться** для розгляду на загальних зборах, а також місце, де можна з ними ознайомитися.

**Стаття 146. Вимоги до рішення загальних зборів власників (співвласників) багатоквартирного будинку**

**1. Рішення загальних зборів власників (співвласників) багатоквартирного будинку з винесених на розгляд питань приймаються простою більшістю голосів власників (співвласників) багатоквартирного будинку, які особисто або через уповноважених представників узяли участь у загальних зборах, крім рішень з питань, передбачених статтею 56 цього Кодексу.**

При проведенні перших загальних зборів для вирішення питання про управління багатоквартирним будинком у разі відсутності належним чином визначених даних (на момент проведення загальних зборів) щодо частки кожного власника (співвласника) приміщень у праві спільної власності в цьому багатоквартирному будинку допускається проведення загальних зборів власників (співвласників) та

*-6- Центр досліджень місцевого самоврядування  
(Львів)*

*Статтю 146 виключити*



Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

прийняття ними рішення шляхом поіменного голосування. При цьому кожен власник (співвласник) приміщень у багатоквартирному будинку або уповноважена ним особа має один голос.

Загальні збори власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку співвласників вважаються правомочними, якщо на них присутні не менше двох третин власників (співвласників) або їх повноважних представників від загальної кількості власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку або їх повноважних представників.

Рішення загальних зборів власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку оформляється протоколом у порядку, встановленому загальними зборами.

**2. На загальних зборах власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку не можуть прийматися рішення з питань, не включених до порядку денного загальних зборів.**

3. Рішення, прийняті загальними зборами власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку, а також результати голосування не пізніше ніж через десять календарних днів з дня прийняття рішень доводяться до відома усіх власників (співвласників) багатоквартирного будинку особою (особами), за ініціативою якої (яких) скликалися загальні збори, шляхом розміщення відповідного повідомлення у приміщенні такого будинку, яке визначено рішенням загальних зборів та є загальнодоступним для всіх власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку.

4. Протоколи загальних зборів власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку та прийняті на загальних зборах рішення з винесених на розгляд питань зберігаються у місці або за адресою що визначені рішенням загальних зборів.

Протоколи загальних зборів власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку з питань способів управління багатоквартирним будинком протягом десяти днів з дня прийняття рішення загальними зборами, мають бути передані виконавчому органу відповідного органу місцевого самоврядування.

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

5. Рішення загальних зборів власників (співвласників) приміщень у багатоквартирному будинку з питань, що належать до їх компетенції, прийняті в порядку, визначеному цим Кодексом та законом, обов'язкові для виконання всіма власниками (співвласниками) житлових і нежитлових приміщень, які особисто або через своїх уповноважених представників брали участь у загальних зборах і які особисто або через своїх уповноважених представників не брали участі у таких загальних зборах.

6. Будь-який власник (співвласник) житлового та/або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку має право оскаржити рішення, прийняте на загальних зборах, якщо таке рішення прийнято, на його думку, з порушенням вимог цивільного чи земельного законодавства, цього Кодексу та порушує його права і законні інтереси, у судовому порядку.

7. У багатоквартирному будинку, усі приміщення якого (житлові та нежитлові) належать одному власнику, рішення з питань, що належать до компетенції загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, приймаються зазначеним власником одноособово та оформлюються у прийнятній для нього формі.

**Стаття 147. Загальні збори власників (співвласників) багатоквартирного будинку у формі заочного голосування**

1. У разі якщо загальні збори власників (співвласників) багатоквартирного будинку з одних і тих самих питань не відбулися два рази підряд внаслідок відсутності кворуму, тоді рішення загальних зборів може бути прийнято без проведення безпосередніх зборів (особистої присутності власників, співвласників чи їх повноважених представників для обговорення питань порядку денного, винесених на голосування загальних зборів), а шляхом проведення заочного голосування - передачі за місцем або адресою, зазначеними в письмовому повідомленні про проведення загальних зборів письмового рішення власників (співвласників) з питань, включених до порядку денного загальних зборів та винесених на голосування.

2. Власники (співвласники) багатоквартирного будинку вважаються такими, що взяли участь у загальних зборах

*-7- Центр досліджень місцевого самоврядування  
(Львів)*

Статтю 147 виключити

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

власників (співвласників) багатоквартирного будинку, що проводилися у формі заочного голосування, якщо їхні письмові рішення з питань, винесених на голосування, **надійшли до завершення дня закінчення прийому таких рішень.**

3. У письмовому рішенні власників (співвласників) зазначеному в частині другій цієї статті з питань, винесених на заочне голосування, вказується:

1) відомості про особу, яка бере участь у заочному голосуванні;

2) відомості про документ, що підтверджує право власності (співвласності) на житлові та/або нежитлові приміщення у відповідному багатоквартирному будинку особи, яка бере участь у заочному голосуванні;

3) рішення з кожного питання порядку денного загальних зборів співвласників, винесеного на заочне голосування, із зазначенням “за”, “проти” або “утримався”.

**Стаття 148. Голосування на загальних зборах власників (співвласників) багатоквартирного будинку**

1. Право голосу на загальних зборах власників (співвласників) багатоквартирного будинку з питань, винесених на голосування на загальних зборах, мають виключно власники (співвласники) житлових та/або нежитлових приміщень у такому будинку.

Під час голосування на загальних зборах власників (співвласників) багатоквартирного будинку кожен власник (співвласник) має стільки голосів, яким є чисельник його ідеальної частки у праві спільної власності на спільне майно в такому будинку. У разі якщо приміщення перебуває у спільній власності кількох осіб, вони мають визначити особу, уповноважену представляти їхні інтереси під час голосування **на загальних зборах.**

Голосування на загальних зборах власників (співвласників) багатоквартирного будинку здійснюється власником (співвласником) відповідного приміщення особисто або через уповноваженого представника.

2. Уповноважений представник на загальних зборах власників (співвласників) багатоквартирного будинку діє в межах повноважень, визначених актами органів державної влади та органів місцевого самоврядування або письмовою довіреністю відповідного власника (співвласника).

*-8- Центр досліджень місцевого самоврядування  
(Львів)*

*Статтю 148 виключити*

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

**Довіреність на голосування на загальних зборах має містити відомості про власника (співвласника) приміщення у багатоквартирному будинку, інтереси якого представляються, та його уповноваженого представника (повні паспортні дані фізичної особи або повні реквізити юридичної особи) і оформляється відповідно до цивільного законодавства.**

3. Якщо чисельник ідеальної частки у праві спільної власності на спільне майно у будинку одного власника приміщень дорівнює або перевищує 50, на загальних зборах співвласників він має не більше 50 відсотків усієї кількості голосів осіб, які мають право бути присутніми на таких зборах з правом голосу.

4. Результати голосування з питань порядку денного загальних зборів власників (співвласників) багатоквартирного будинку оформляються протоколом загальних зборів, який підписується усіма власниками (співвласниками) приміщень у багатоквартирному будинку (їх уповноваженими представниками), які брали участь у голосуванні.

5. Заочне голосування з питань порядку денного загальних зборів власників (співвласників) багатоквартирного будинку здійснюється виключно шляхом письмового оформлення рішень, прийнятих власниками (співвласниками) (їх повноваженими представниками) з таких питань.

6. Під час заочного голосування, що здійснюється шляхом письмового оформлення рішень власників (співвласників) багатоквартирного будинку (їх уповноважених представників), голос вважається зарахованим, якщо власник (співвласник) чи його повноважний представник, обрав лише один передбачений цим Кодексом можливих варіантів голосування. Рішення, оформлені з порушенням цієї вимоги, визнаються недійсними та голоси з цих питань не зараховуються. У разі якщо рішення власника (співвласника) чи його повноважного представника містить результати голосування з кількох питань, винесених на голосування, порушення зазначеної вимоги для голосування за одним чи кількома такими питаннями не тягне за собою визнання зазначеного рішення недійсним у цілому.

**Стаття 149. Визначення поняття послуги з**

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

управління багатоквартирним будинком

1. Надання послуг з управління багатоквартирним будинком - діяльністю з виконання окремих повноважень власника (співвласників) багатоквартирного будинку з обслуговування багатоквартирного будинку в межах, визначених цим Кодексом та окремими дорученнями (рішеннями) власників (співвласників) такого будинку, та утримання його прибудинкової території, а також нежитлових приміщень загального користування у такому будинку з метою забезпечення його належної експлуатації, утримання, ремонту та надання особам, які проживають у такому будинку чи використовують приміщення в ньому, житлових, комунальних та інших необхідних послуг відповідного рівня та якості згідно з договором.

Стаття 150. Послуги з управління багатоквартирним будинком

1. Послуги з управління багатоквартирним будинком - окремий вид житлово-комунальних послуг, що включає виконання таких функцій та здійснення таких видів діяльності:

1) адміністративно-бухгалтерське супроводження послуг з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією, що передбачає:

збереження та підтримку в належному стані технічної і правоустановчої документації на будинок та його прибудинкову територію;

облік часток власників окремих приміщень багатоквартирного будинку у праві спільної власності на багатоквартирний будинок;

відображення відомостей про багатоквартирний будинок та його прибудинкову територію у даних обов'язкового обліку;

складання і подання передбаченої законодавством звітності про такий будинок;

ведення бухгалтерського та/або управлінського обліку операцій, пов'язаних з наданням житлово-комунальних та інших послуг співвласникам будинку;

2) адміністративно-інженерне супроводження робіт, проведення чергових та позачергових оглядів, пропозиції щодо оцінки технічного стану будівельних

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

конструкцій та інженерного обладнання багатоквартирного житлового будинку, цілодобової роботи аварійної служби, надання пропозицій щодо можливості реконструкції будинку чи його частини, капітального ремонту, проведення енергозберігаючих та інших заходів в інтересах співвласників;

3) організацію постійної роботи із співвласниками багатоквартирного будинку з питань, пов'язаних з управлінням таким будинком та його прибудинковою територією, що передбачає:

консультаційне, інформаційне забезпечення з питань надання житлово-комунальних та інших послуг;

складання і видачу довідок у передбачених законодавством випадках;

цілодобову роботу диспетчерської служби;

виконання за дорученням спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади до повноважень якого належать повноваження щодо ведення списків реєстрації громадян за постійним місцем проживання тощо;

4) забезпечення нагляду за роботами з реконструкції багатоквартирного будинку, його частини або окремого житлового чи нежитлового приміщення, об'єктів, розташованих на прибудинковій території цього будинку, якщо вони пов'язані із змінами у конструктивних елементах, інженерних конструкціях такого будинку, підготовка висновків і складання актів у межах повноважень;

5) виконання функцій контролю за дотриманням правил та норм використання житла, що перебуває у спільній частковій власності, та правил проживання у багатоквартирному будинку в межах своїх повноважень;

6) забезпечення відповідно до встановлених норм і правил ефективного та цільового використання житлових і нежитлових (у тому числі допоміжних) приміщень;

7) накопичення коштів співвласників багатоквартирного будинку для відшкодування витрат з проведення капітальних та аварійних ремонтів;

8) організацію збору платежів за житлово-комунальні послуги, спожиті співвласниками

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

багатоквартирного будинку та його прибудинкової території, та створення зручних для співвласників умов щодо їх оплати та перерахунку;

9) забезпечення (виключно за договорами з підрядними організаціями, що мають відповідні дозволи та/чи ліцензії) проведення енергоаудиту багатоквартирного будинку;

10) забезпечення надання послуг (з можливістю залучення за договорами підрядних організацій) з утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території;

11) забезпечення виконання робіт (з можливістю залучення за договорами підрядних організацій) з капітального ремонту багатоквартирного будинку, споруд та елементів благоустрою на його прибудинковій території;

12) забезпечення виконання робіт (з можливістю залучення за договорами підрядних організацій) з вивезення твердого побутового сміття;

13) забезпечення надання співвласникам багатоквартирного житлового будинку комунальних послуг відповідно до умов, передбачених цим Кодексом та іншими прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами;

14) організацію надання соціально та економічно доцільних для власників (співвласників) багатоквартирного будинку послуг/діяльності з використанням спільної власності співвласників за рішенням співвласників відповідно до законодавства для отримання додаткових коштів на утримання багатоквартирного будинку та його прибудинкової території згідно з договорами, укладеними відповідно до положення, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

2. Надання послуг з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією здійснюється виключно виконавцем послуг з управління житлом, визначеним власниками (співвласниками) такого будинку.

Види діяльності (функції), передбачені частиною першою цієї статті, не можуть здійснюватися іншими особами, крім визначеного власниками (співвласниками) багатоквартирного будинку



Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

виконавця послуг з управління житлом.

3. Для надання послуг з управління кожним багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією може бути призначено лише одного виконавця послуг з управління житлом, який відповідає вимогам, передбаченим частиною п'ятою статті 151 цього Кодексу.

**Стаття 151. Суб'єкти надання послуги з управління багатоквартирними будинками**

1. Суб'єктом надання послуги з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією є виконавець послуг з управління житлом, визначений власником (співвласниками) багатоквартирного будинку згідно із законом.

2. Рішення про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією приймається власником (співвласниками) багатоквартирного будинку або уповноваженою ними організацією чи особою виключно відповідно до цього Кодексу.

Такі рішення є обов'язковими для всіх власників (співвласників) багатоквартирного будинку.

*-9- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)*

У пункті 1 статті 151 слова «виконавець послуг з управління житлом» замінити словом «управитель»;

*-10- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)*

Пункт другий статті 151 викласти у такій редакції: «Рішення про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією приймається власником (співвласниками) багатоквартирного будинку виключно відповідно до цього Кодексу, а у випадку, коли у будинку створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – виключно згідно закону про такі об'єднання.

Такі рішення є обов'язковими для всіх власників (співвласників) багатоквартирного будинку.»

1. Суб'єктом надання послуги з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією є *управитель*, визначений власником (співвласниками) багатоквартирного будинку згідно із законом.

2. Рішення про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією приймається власником (співвласниками) багатоквартирного будинку виключно відповідно до цього Кодексу, а у випадку, коли у будинку створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – виключно згідно закону про такі об'єднання.

Такі рішення є обов'язковими для всіх власників (співвласників) багатоквартирного будинку

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

3. У багатоквартирному будинку, усі приміщення якого належать одному власнику, рішення про форму управління багатоквартирним будинком, а також про надання іншій особі повноважень на виконання функції з управління майном такого будинку чи на виконання послуги з управління житлом, приймаються таким власником одноосібно та оформлюються письмово у прийнятній для нього формі.

**4. Виконавець послуг з управління житлом має відповідати спеціальним кваліфікаційним вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України з урахуванням таких критеріїв:**

1) кадрове забезпечення кваліфікованим персоналом;

2) фінансова спроможність, наявність інвестиційного потенціалу управителя;

3) наявність нормативно-правових актів та нормативно-технічної документації, необхідних для послуг з управління житлом;

4) технологічні вимоги до матеріально-технічної бази.

Надання тимчасовим виконавцям послуг з управління житлом права провадити діяльність з управління житлом здійснюється виконавчим органом відповідного органу місцевого самоврядування, на території якого розташовано багатоквартирний будинок, з дотриманням вимог цього Кодексу в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

5. Виконавці послуги з управління житлом, які не відповідають вимогам, встановленим цим Кодексом, не мають права здійснювати управління житлом та відповідною прибудинковою територією з розташованими на ній об'єктами, а також укладати договори щодо управління житлом.

**-11- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)**

Частина 4 статті 151 викласти у такій редакції:

«4. Управитель, залежно від категорії, має відповідати певним спеціальним кваліфікаційним вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України. Управителі поділяються на дві категорії:

Перша категорія (I) управителів повинна відповідати вимогам до своєї категорії та другої категорії, встановленим Кабінетом Міністрів України для таких категорій управителів з урахуванням таких критеріїв:

1) кадрове забезпечення кваліфікованим персоналом;

2) фінансова спроможність, наявність інвестиційного потенціалу управителя;

3) наявність нормативно-правових актів та нормативно-технічної документації, необхідних для послуг з управління житлом;

4) технологічні вимоги до матеріально-технічної бази.

Друга категорія (II) управителів повинна відповідати вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України для такої категорії управителів.

Надання тимчасовим виконавцям послуг з управління житлом права провадити діяльність з управління житлом здійснюється виконавчим органом відповідного органу місцевого самоврядування, на території якого розташовано багатоквартирний будинок, з дотриманням вимог цього Кодексу в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів

4. Управитель, залежно від категорії, має відповідати певним спеціальним кваліфікаційним вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України. Управителі поділяються на дві категорії:

Перша категорія (I) управителів повинна відповідати вимогам до своєї категорії та другої категорії, встановленим Кабінетом Міністрів України для таких категорій управителів з урахуванням таких критеріїв:

1) кадрове забезпечення кваліфікованим персоналом;

2) фінансова спроможність, наявність інвестиційного потенціалу управителя;

3) наявність нормативно-правових актів та нормативно-технічної документації, необхідних для послуг з управління житлом;

4) технологічні вимоги до матеріально-технічної бази.

Друга категорія (II) управителів повинна відповідати вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України для такої категорії управителів.

Надання тимчасовим виконавцям послуг з управління житлом права провадити діяльність з управління житлом здійснюється виконавчим органом відповідного органу місцевого самоврядування, на території якого розташовано багатоквартирний будинок, з дотриманням вимог цього Кодексу в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

5. Управителі, які не відповідають вимогам, встановленим цим Кодексом, не мають права здійснювати управління житлом та відповідною прибудинковою територією з

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
	<p>України.</p> <p>5. Управителі, які не відповідають вимогам, встановленим цим Кодексом, не мають права здійснювати управління житлом та відповідною прибудинковою територією з розташованими на ній об'єктами, а також укласти договори щодо управління житлом, за винятком об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, котрі для забезпечення потреб в експлуатації багатоквартирного будинку, користуванні спільним майном у такому будинку за рішенням загальних зборів можуть задовольняти всі або частину потреб силами самого об'єднання шляхом самозабезпечення. Таке самозабезпечення об'єднанням експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо силами співвласників, а також шляхом залучення об'єднаннями фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.»</p>	<p>розташованими на ній об'єктами, а також укласти договори щодо управління житлом, за винятком об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, котрі для забезпечення потреб в експлуатації багатоквартирного будинку, користуванні спільним майном у такому будинку за рішенням загальних зборів можуть задовольняти всі або частину потреб силами самого об'єднання шляхом самозабезпечення. Таке самозабезпечення об'єднанням експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо силами співвласників, а також шляхом залучення об'єднаннями фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.</p>

#### Стаття 152. Надання послуг з управління багатоквартирними будинками

1. Власники (співвласники) багатоквартирного будинку або уповноважені ними особи зобов'язані обрати один з таких способів управління житлом:

1) безпосереднє управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією власниками (співвласниками) такого будинку або уповноваженою власниками (співвласниками) такого будинку особою за умови, що такий власник (співвласники) або уповноважена ним (ними) особа відповідає вимогам щодо виконавця послуг з управління житлом, визначеним частиною п'ятою статті 151 цього Кодексу та іншими актами законодавства;

2) делегування функції надання послуг з управління багатоквартирним будинком та його

#### *-12- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)*

Частина 1 статті 152 викласти у такій редакції:

«1. Власники (співвласники) багатоквартирного будинку або уповноважені ними особи зобов'язані обрати один з таких способів управління житлом:

1) безпосереднє управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією власниками (співвласниками) такого будинку або уповноваженою власниками (співвласниками) такого будинку організацією (зокрема об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку);

2) делегування функції надання послуг з управління багатоквартирним будинком та його

#### Стаття 152. Надання послуг з управління багатоквартирними будинками

1. Власники (співвласники) багатоквартирного будинку або уповноважені ними особи зобов'язані обрати один з таких способів управління житлом:

1) безпосереднє управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією власниками (співвласниками) такого будинку або уповноваженою власниками (співвласниками) такого будинку організацією (зокрема об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку);

2) делегування функції надання послуг з управління багатоквартирним будинком та його прибудинковою територією сторонньому управителю на підставі договору,

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
<p>прибудинковою територією сторонньому виконавцю послуг з управління житлом на підставі договору, укладеного відповідно до цього Кодексу, за умови, що визначена власниками (співвласниками) такого будинку особа відповідає вимогам до виконавця послуг з управління житлом, визначеним частиною п'ятою статті 151 цього Кодексу та іншими актами законодавства.</p>	<p>прибудинковою територією сторонньому управителю на підставі договору, укладеного відповідно до цього Кодексу, за умови, що визначена власниками (співвласниками) такого будинку особа відповідає вимогам до управителя, визначеним частиною п'ятою статті 151 цього Кодексу та іншими актами законодавства.»</p>	<p>укладеного відповідно до цього Кодексу, за умови, що визначена власниками (співвласниками) такого будинку особа відповідає вимогам до управителя, визначеним частиною п'ятою статті 151 цього Кодексу та іншими актами законодавства.»</p>
<p>2. Виконавцем послуги з управління житлом може бути суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання послуг з управління житлом (надання житлово-комунальних та інших послуг), який відповідає кваліфікаційним вимогам, установленим центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.</p>	<p><i>-13- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)</i> У пункті другому статті 152 слова «Виконавцем послуги з управління житлом» замінити словом «управителем»;</p>	<p>2. <b>Управителем</b> може бути суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання послуг з управління житлом (надання житлово-комунальних та інших послуг), який відповідає кваліфікаційним вимогам, установленим центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.</p>
<p>3. Власники (співвласники) багатоквартирного будинку або уповноважені ними особи самостійно визначають виконавця послуги з управління житлом та укладають з ним відповідно до цього Кодексу договір про надання послуг з управління житлом (багатоквартирним будинком, декількома розташованими поряд багатоквартирними будинками, житловим комплексом).</p>	<p><i>-14- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)</i> У частині 4 статті 152 слова «зобов'язані укласти» замінити словом «укладають».</p>	<p>4. У разі визначення органом місцевого самоврядування тимчасового виконавця послуги з управління житлом власники (співвласники) багатоквартирного будинку або уповноважені ними особи <b>укладають</b> з ним договір про надання послуг з управління житлом (багатоквартирним будинком, декількома розташованими поряд багатоквартирними будинками, житловим комплексом).</p>
<p>Після укладання такого договору власники (співвласники) багатоквартирного будинку в будь-який момент можуть прийняти рішення про форму управління багатоквартирним будинком та самостійно обрати спосіб управління житлом і визначити <b>виконавця послуги з управління житлом</b> у такому будинку, розірвати договір з тимчасовим <b>виконавцем послуги з управління житлом</b> та укласти договір з виконавцем послуг з управління житлом. <b>У разі</b> розірвання договору з тимчасовим <b>виконавцем послуги з управління житлом</b> власники (співвласники) багатоквартирного будинку або уповноважені ними особи вирішують з ним спірні питання</p>		

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

за взаємною згодою. Невирішені спірні питання вирішуються в судовому порядку.

5. Послуги з управління житлом власникам (співвласникам) багатоквартирного будинку може надавати тільки один виконавець таких послуг.

6. Незалежно від обраного власниками (співвласниками) багатоквартирного будинку способу управління житлом діяльність з управління житлом у багатоквартирному будинку провадиться відповідно до **Правил надання послуги з управління житлом (житловими будівлями, житловими приміщеннями у нежитлових будівлях)**, затверджених Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 153. Договір про надання послуги з управління житлом**

1. Згідно з договором про надання послуги з управління житлом одна сторона - власник (співвласники) або уповноважена ним (ними) особа доручає іншій стороні – виконавцю такої послуги надавати послуги з управління житлом, а інша сторона – виконавець послуг зобов'язується за плату протягом визначеного строку надавати послуги з управління житлом (включно з прибудинковою територією) в інтересах власника (співвласників), що включає забезпечення власника (співвласників) комунальними послугами, послугами з утримання будинку та прибудинкової території, забезпечення дотримання правил користування нежитловими (у тому числі допоміжними) приміщеннями загального користування та іншими послугами.

Договорі про надання послуги з управління житлом не підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню.

2. У разі якщо послуги з управління житлом надаються сторонньою особою - виконавцем послуг з управління житлом згідно з частиною першою статті 151 цього Кодексу, умови договору про надання послуг з управління житлом, укладеного між власником (співвласниками) або уповноваженими ними особами і таким виконавцем послуг з управління житлом, є обов'язковими при укладанні відповідних договорів між таким виконавцем послуг та кожним власником (співвласником) житлових і нежитлових приміщень

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

багатоквартирного будинку.

3. У разі якщо функції з управління багатоквартирним будинком виконуються безпосередньо власником (співвласниками) або уповноваженою ним (ними) особою згідно з частиною першою статті 151 цього Кодексу, умови договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком затверджуються загальними зборами власників (співвласників) багатоквартирного будинку або вищим органом управління створеної власником (співвласниками) організації (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлового кооперативу, товариства власників житла тощо), після чого відповідний договір про надання послуги з управління житлом укладається з кожним власником (співвласником) багатоквартирного будинку.

4. У разі якщо функції з надання послуги з управління житлом відповідно до цього Кодексу виконуються тимчасовим виконавцем послуг з управління житлом, умови договору про виконання послуг з управління житлом визначаються відповідним органом місцевого самоврядування, після чого визначений органом місцевого самоврядування тимчасовий виконавець послуг з управління житлом укладає відповідний договір з кожним власником (співвласником) багатоквартирного будинку.

5. Договір про виконання послуги з управління житлом, умови якого визначені відповідно до вимог частин другої-четвертої цієї статті, між виконавцем послуги з управління житлом та кожним власником (співвласником) багатоквартирного будинку може бути укладено як у вигляді індивідуально договору з пропозиціями споживачу (що підлягає письмовому оформленню) – шляхом укладання такого індивідуального договору, так і у вигляді публічно запропонованого договору з пропозиціями споживачу (що не підлягає письмовому оформленню) – шляхом публікації пропозиції в місцевих засобах масової інформації.

6. Укладання передбачених цим Кодексом договорів про надання послуги з управління житлом і умови таких договорів є обов'язковим для власників (співвласників) житла та власників (співвласників) нежитлових споруд, у яких розташовані житлові

**-15- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)**

Частина п'яту статті 153 викласти в такій редакції:

«5. Договір про виконання послуги з управління житлом, умови якого визначені відповідно до вимог частин другої-четвертої цієї статті, між виконавцем послуги з управління житлом та кожним власником (співвласником) багатоквартирного будинку укладається виключно у письмовій формі.»

5. Договір про виконання послуги з управління житлом, умови якого визначені відповідно до вимог частин другої-четвертої цієї статті, між виконавцем послуги з управління житлом та кожним власником (співвласником) багатоквартирного будинку укладається виключно у письмовій формі.

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

приміщення, незалежно від форми власності.

7. Договір про надання послуги з управління житлом з виконавцем послуг з управління житлом укладається на один рік з подальшою пролонгацією за згодою сторін на строки до десяти років.

8. Договір про надання послуги з управління житлом з тимчасовим виконавцем послуг з управління житлом укладається на шість місяців з подальшою пролонгацією за згодою сторін на строк до одного року.

9. Договір про надання послуги з управління житлом з тимчасовим виконавцем послуг з управління житлом може бути розірвано у будь-який момент у випадках та на умовах, передбачених цим Кодексом та виданими відповідно до нього нормативно-правовими актами.

10. Договір про надання послуги з управління житлом багатоквартирного будинку та/або об'єктів, розташованих на його прибудинковій території, обов'язково включає такі істотні умови:

1) опис багатоквартирного будинку, що потребує надання послуги з управління житлом та опис його прибудинкової території (разом з розташованими на ній об'єктами);

2) права і обов'язки сторін договору;

3) перелік житлово-комунальних послуг, що мають надаватися, та строки, порядок і умови їх надання;

4) перелік інших послуг, що мають надаватися, та строки, порядок і умови їх надання;

5) розмір плати, яку має отримувати виконавець послуг з управління житлом за договором надання послуги з управління житлом, строки, порядок і умови її виплати;

6) порядок накопичення та використання виконавцем послуги з управління житлом коштів на капітальний ремонт багатоквартирного житлового будинку та/або об'єктів, розташованих на його прибудинковій території;

7) порядок і строки звітування виконавця послуг з управління житлом перед власником (співвласниками) житла про виконання умов договору про надання послуги з управління житлом;

8) відповідальність сторін за невиконання,



Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

неналежне чи несвоєчасне виконання умов договору про надання послуг з управління житлом;

9) строк дії договору про надання послуги з управління житлом, умови та порядок його пролонгації, зупинення, тимчасового припинення та розірвання;

10) перелік технічної документації, що надається виконавцю послуг з управління житлом.

11. Договір про надання послуги з управління житлом, укладений з власником (співвласниками), які не скористалися правом прийняття рішення про спосіб надання послуги з управління житлом у передбачені цим Кодексом строки, або в яких немає приміщень, що перебувають у приватній власності, укладається з тимчасовим виконавцем послуг з управління житлом, визначеним органом місцевого самоврядування (для житла, що перебуває у комунальній власності), або органом державної влади (для житла, що перебуває у державній власності), або з виконавцем послуги з управління житлом, що став переможцем конкурсу, проведеного відповідними органами державної влади або органами місцевого самоврядування.

Вимоги та порядок проведення конкурсів серед виконавців послуги з управління житлом власників (співвласників) малоквартирних житлових будинків та багатоквартирних будинків, а також гуртожитків і житлових комплексів визначаються Кабінетом Міністрів України відповідно до цього Кодексу.

12. Договір про надання послуги з управління житлом укладається на основі типового договору, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

**Стаття 158. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо виконання послуги з управління житлом**

1. У разі якщо до органу місцевого самоврядування надійшов висновок державної житлово-комунальної інспекції про те, що власники (співвласники) житла у багатоквартирному будинку, розташованому на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, або визначений власниками (співвласниками) житла виконавець надання послуги з управління житлом не забезпечують належного надання **такої послуги**, внаслідок чого **виникла** загроза заподіяння шкоди життю, здоров'ю та майну осіб, **які** проживають у такому будинку чи використовують приміщення в ньому для інших потреб, або інших осіб, орган місцевого самоврядування може вимагати припинення зазначеними особами договору про надання послуги з управління житлом або вимагати припинення здійснення функції виконавця послуги з управління житлом у судовому порядку.

2. У разі прийняття судом рішення про припинення виконання власниками (співвласниками) житла або визначеним ними виконавцем послуги з управління житлом функції з надання послуги з управління житлом та розірвання відповідного договору, орган місцевого самоврядування визначає тимчасового виконавця послуг з управління житлом у порядку, **встановленому Кабінетом Міністрів України.**

**Органи місцевого самоврядування:**

1) забезпечують реєстрацію протоколів рішень власників (співвласників) житла щодо вибору способу надання послуг з управління житлом, складають та подають звітність центральному органу виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства за встановленими ним формами;

2) беруть участь у голосуванні на загальних зборах власників (співвласників) житла відповідно до своєї ідеальної частки у неподільному майні багатоквартирного будинку, житлового комплексу, ініціюють проведення загальних зборів власників (співвласників) житла.

**-16- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)**

Частина першу статті 158 викласти в такій редакції:

«У разі якщо до органу місцевого самоврядування надійшов висновок державної житлово-комунальної інспекції про те, що визначений власниками (співвласниками) житла виконавець надання послуги з управління житлом не забезпечують належного надання **такої послуги**, внаслідок чого **виникла** загроза заподіяння шкоди життю, здоров'ю та майну осіб, **які** проживають у такому будинку чи використовують приміщення в ньому для інших потреб, або інших осіб, орган місцевого самоврядування може вимагати припинення зазначеними особами договору про надання послуги з управління житлом або вимагати припинення здійснення функції виконавця послуги з управління житлом у судовому порядку»

1. У разі якщо до органу місцевого самоврядування надійшов висновок державної житлово-комунальної інспекції про те, що визначений власниками (співвласниками) житла виконавець надання послуги з управління житлом не забезпечують належного надання **такої послуги**, внаслідок чого **виникла** загроза заподіяння шкоди життю, здоров'ю та майну осіб, **які** проживають у такому будинку чи використовують приміщення в ньому для інших потреб, або інших осіб, орган місцевого самоврядування може вимагати припинення зазначеними особами договору про надання послуги з управління житлом або вимагати припинення здійснення функції виконавця послуги з управління житлом у судовому порядку.

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

4. Орган місцевого самоврядування як колишній власник житлового фонду у тримісячний строк з дня прийняття рішення власниками (співвласниками) багатоквартирного будинку про спосіб управління таким будинком забезпечує передачу передбаченої законодавством належним чином оформленої технічної документації щодо цього житлового будинку власнику (співвласникам) або уповноваженій ним (ними) особі чи виконавцю послуг з управління житлом, визначеному згідно з цим Кодексом.

Стаття 174. Державний нагляд і контроль за використанням та утриманням житлового фонду і об'єктів комунального господарства

1. Державний нагляд і контроль за утриманням, обслуговуванням, експлуатацією та використанням житлового фонду і об'єктів комунального господарства здійснюються Державною житлово-комунальною інспекцією (далі - Держжитлокомунінспекція).

2. Держжитлокомунінспекція має територіальні органи, які утворюють єдину систему державного контролю за додержанням центральними та місцевими органами виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями, громадянами, іноземцями, та особами без громадянства вимог законодавства, стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо утримання, використання, обслуговування, експлуатації житлового фонду, ведення обліку, обстеження та паспортизації житлового фонду, утримання, обслуговування, експлуатації об'єктів комунального господарства, надання населенню житлово-комунальних послуг, формування цін/тарифів на житлово-комунальні послуги.

Держжитлокомунінспекція здійснює державний нагляд і контроль за:

1) дотриманням власниками (співвласниками) житлових будинків порядку і правил щодо утримання, користування, експлуатації, ведення їх обліку, обстеження, інвентаризації та паспортизації;

2) використанням житлового фонду та

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

прибудинкових територій;

3) технічним станом житлового фонду та його інженерного обладнання, своєчасним виконанням робіт з його утримання, ремонту відповідно до стандартів, нормативів, норм, порядків і правил;

4) виконанням заходів з підготовки житлового фонду та його інженерного обладнання до опалювального сезону;

5) раціональним використанням у житловому фонді енергетичних ресурсів та води;

6) дотриманням суб'єктами сфери житлово-комунального господарства законодавства, стандартів, нормативів, норм, порядку і правил стосовно утримання, обслуговування, експлуатації систем водо-, тепlopостачання, водовідведення, газопостачання та іншого інженерного обладнання житлового фонду, утримання, обслуговування і використання житлового фонду, кількості та якості житлово-комунальних послуг, формування цін/тарифів на житлово-комунальні послуги;

7) наявністю і дотриманням договорів між власниками (співвласниками) житлового фонду, виконавцями, виробниками та споживачами житлово-комунальних послуг;

8) дотриманням виконавцями/виробниками житлово-комунальних послуг стандартів, нормативів, норм, порядку і правил у сфері житлово-комунального господарства.

Держжитлокомунінспекція має право:

1) безперешкодного доступу в установленому порядку до об'єктів житлового фонду та житлово-комунального господарства незалежно від форми власності;

2) складати в установлених законом випадках протоколи про адміністративні правопорушення, видавати приписи щодо усунення виявлених порушень, приймати рішення про накладення штрафів та застосовувати інші санкції до громадян, власників (співвласників) та користувачів житлового фонду, суб'єктів господарювання у сфері житлово-комунального господарства;

3) призначати проведення експертизи, технічної діагностики обладнання (окремих частин обладнання),

#### -17- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)

Пункт 7 абзацу другого частини 2 статті 174 викласти в такій редакції:

“наявністю договорів між власниками (співвласниками) житлового фонду, виконавцями, виробниками та споживачами житлово-комунальних послуг;”

7) наявністю договорів між власниками (співвласниками) житлового фонду, виконавцями, виробниками та споживачами житлово-комунальних послуг;

#### -18- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)

Пункт 1 абзацу третього частини 2 статті 174 викласти в такій редакції:

“1) доступу до об'єктів житлового фонду та житлово-комунального господарства незалежно від форми власності в порядку, встановленому законом;”

1) доступу до об'єктів житлового фонду та житлово-комунального господарства незалежно від форми власності в порядку, встановленому законом;

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

об'єктів житлового фонду, одержувати пояснення, довідки, документи, матеріали, відомості з питань, що виникають під час здійснення державного контролю (нагляду);

4) у встановленому порядку брати участь у роботі комісії з розслідування причин і наслідків аварій, що сталися на об'єктах житлового фонду та житлово-комунального господарства;

5) вносити пропозиції щодо притягнення посадових осіб та громадян до відповідальності.

Держжитлокомунінспекція відповідно до законодавства має інші права щодо запобігання та припинення порушень законодавства, стандартів, нормативів, норм, порядків і правил у житловій сфері та сфері житлово-комунального господарства.

Порядок здійснення державного нагляду і контролю у сфері житлово-комунального господарства визначається центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства.

Держжитлокомунінспекція відповідно до законів забезпечує вирішення також інших питань.

Держжитлокомунінспекція може проводити перевірку виконання договорів та надання послуг з управління житлом та надавати відповідні висновки за власною ініціативою або за зверненнями органів державної влади, органів місцевого самоврядування, власників (співвласників) житла або уповноважених ними осіб.

3. Положення про Держжитлокомунінспекцію затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 175. Громадський контроль за управлінням житлом (житловим фондом)

1. Органи самоорганізації населення та громадські організації відповідно до своїх статутів здійснюють громадський контроль за управлінням, утриманням, обслуговуванням, експлуатацією житла, його реконструкцією та капітальним ремонтом.

2. За результатами громадського контролю за управлінням, утриманням, обслуговуванням, експлуатацією житла, його реконструкцією та

#### -19- Центр досліджень місцевого самоврядування (Львів)

Абзац сьомий частини 2 статті 174 викласти в такій редакції:

“Держжитлокомунінспекція може проводити перевірку надання послуг з управління житлом та надавати відповідні висновки за власною ініціативою або за зверненнями органів державної влади, органів місцевого самоврядування, власників (співвласників) житла або уповноважених ними осіб.”

“Держжитлокомунінспекція може проводити перевірку надання послуг з управління житлом та надавати відповідні висновки за власною ініціативою або за зверненнями органів державної влади, органів місцевого самоврядування, власників (співвласників) житла або уповноважених ними осіб.”

Редакція від 05.11.2010 року (запропонована головним комітетом)	Пропозиції до редакції законопроекту	Запропонована редакція з урахуванням пропозицій
--	--------------------------------------	---

капітальним ремонтом, облаштуванням відповідних прибудинкових територій органи самоорганізації населення, професійні спілки, інші громадські організації можуть залучати на добровільних засадах населення до здійснення заходів щодо охорони довкілля, пам'яток історії та культури, проведення робіт з благоустрою та утримання в належному стані дворів, вулиць, об'єктів благоустрою загального користування, обладнання дитячих і спортивних майданчиків, кімнат дитячої творчості, клубів за інтересами тощо.

3. Результати здійснення громадського контролю за управлінням, утриманням, обслуговуванням, експлуатацією житла, його реконструкцією та капітальним ремонтом, облаштуванням відповідних прибудинкових територій підлягають оголошенню на зборах мешканців житлових будинків (житлових комплексів) та оприлюдненню в засобах масової інформації в порядку, визначеному законодавством.