

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законів України
щодо управління житловим фондом

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законів України:

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

1) назву викласти у такій редакції:

«ПРО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ»;

2) преамбулу викласти у такій редакції:

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

після преамбули доповнити виділенням у структурі розділу:

«Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ»;

3) у статті 1:

частину першу доповнити новими пунктами такого змісту:

«Реєстр управління багатоквартирними будинками – складова частина системи управління багатоквартирним будинком, та є інформаційно-комунікаційною системою, яка забезпечує збирання, верифікацію, реєстрацію, накопичення, облік, захист та оброблення інформації, відомостей (даних) та електронних документів про багатоквартирні будинки та управління ними;

Система управління багатоквартирним будинком – це інформаційно-комунікаційна система, призначена для автоматизації процесів, пов'язаних з прийняттям рішень співвласниками багатоквартирного будинку (далі – співвласники) при здійсненні управління багатоквартирним будинком та забезпечує створення, внесення, завантаження, збирання, облік, накопичення, обробку, пошук, перегляд, надсилання, отримання, зберігання, використання, поширення та захист інформації, відомостей (даних) та електронних документів про багатоквартирні будинки та управління ними;

управління житловим фондом - здійснення державою в особі уповноважених державних органів, органами місцевого самоврядування,

фізичними та юридичними особами або уповноваженими ними особами заходів з утримання, експлуатації, обслуговування та збереження житлового фонду;

форма управління багатоквартирним будинком – вид об'єднання зусиль співвласників багатоквартирного будинку, зміст та характер якого визначає міру безпосередньої участі співвласників в управлінні та відповідальності;»;

частину другу викласти у такій редакції:

«2. Терміни "житло", "житловий фонд", "житлові приміщення" вживаються у цьому Законі у значенні, наведеному в Законі України "Про основні засади житлової політики".

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та "Про житлово-комунальні послуги".»;

4) у статті 2:

частину першу викласти у такій редакції:

«1. Предметом регулювання цього Закону є відносини, що виникають у процесі управління житловим фондом, його обліку, утримання, експлуатації, обслуговування та збереження, реалізації прав та виконання обов'язків власників житла, суб'єктів управління житловим фондом, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, інших фізичних і юридичних осіб з питань управління житлом.»;

доповнити частиною другою такого змісту:

«2. Вимоги цього Закону поширюються на відносини, що виникають у процесі управління житловим фондом та пов'язані з нежитловими приміщеннями, що не належить до житлового фонду і є самостійними об'єктами нерухомого майна, допоміжними приміщеннями, спільним майном багатоквартирного будинку та прибудинковою територією.»;

частину другу вважати частиною третьою;

5) доповнити новою статтею 3 такого змісту:

«Стаття 3. Державна політика у сфері управління житловим фондом

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

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

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

2) відповідальності власників (співвласників) житла за його утримання, експлуатацію, обслуговування та збереження;

3) добровільності обрання співвласниками форм управління житловим будинком;

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

5) забезпечення державного і громадського контролю у сфері управління житловим фондом;

б) залученні громадськості до формування та реалізації державної політики у сфері управління житловим фондом.»;

б) статтю 3 викласти у такій редакції:

«Стаття 4. Законодавство про управління житловим фондом

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

2. Особливості управління багатоквартирними будинками, у яких створено об'єднання співвласників, а також житловим фондом соціального призначення визначаються законами України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та "Про житловий фонд соціального призначення".

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

7) доповнити новими статтями 5 і 6 такого змісту:

«Стаття 5. Нормативне регулювання у сфері управління житловим фондом

1. Нормативне регулювання управління житловим фондом здійснюється шляхом прийняття нормативно-правових актів та нормативних документів.

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

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

1. До повноважень Кабінету Міністрів України належить:

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

2) визначення порядку обліку житлового фонду, затвердження порядків ведення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та Системи управління багатоквартирними будинками;

3) затвердження порядку сертифікації систем менеджменту з управління житлом;

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

5) визначення порядку реєстрації саморегулювних організацій у сфері управління житлом;

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

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

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

2) організація створення та забезпечення функціонування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та Системи управління багатоквартирними будинками;

3) забезпечення нормативного регулювання у сфері управління житловим фондом;

4) встановлення порядку утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

5) затвердження переліку технічної документації на багатоквартирний будинок;

6) затвердження положення про громадських житлових інспекторів; ;

7) реєстрація саморегулювних організацій у сфері управління житлом, здійснення контролю за їх діяльністю;

8) ведення галузевої звітності у сфері управління житловим фондом;

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

3. До повноважень органів місцевого самоврядування належить:

1) організація обліку житлового фонду на території відповідних територіальних громад, зокрема через використання Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та Системи управління багатоквартирними будинками;

2) управління комунальним житловим фондом та житловим фондом соціального призначення, що перебуває у комунальній власності;

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

4) здійснення контролю за дотриманням законодавства у сфері управління житловим фондом у межах повноважень, визначених законом;

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

доповнити виділенням у структурі розділу:

«Розділ II. ОБЛІК ЖИТЛОВОГО ФОНДУ. УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ»;

8) доповнити новими статтями 7 – 9 такого змісту:

«Стаття 7. Облік житлового фонду.

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок обліку житлового фонду визначається Кабінетом Міністрів України.

2. Облік та управління багатоквартирними будинками незалежно від форми власності та обраної форми управління здійснюється із використанням Системи управління багатоквартирними будинками.

У Системі управління багатоквартирними будинками забезпечується збирання, накопичення, облік, обробка, зберігання та захист інформації та документів про багатоквартирні будинки та управління ними, визначених Кабінетом Міністрів України в порядку ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

Система управління багатоквартирними будинками складається з таких компонентів:

- 1) Реєстр управління багатоквартирними будинками;
- 2) електронний кабінет користувача системи управління;
- 3) портал системи управління.

Для забезпечення функціонування системи управління до її складу можуть входити інші підсистеми та модулі.

Власником Системи управління багатоквартирними будинками та держателем Реєстру управління багатоквартирними будинками є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику.

Адміністратором Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками є визначене Кабінетом Міністрів України державне підприємство, установа, організація, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику, яке:

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

2) забезпечує технічну взаємодію Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками з іншими державними електронними інформаційними системами;

3) забезпечує доступ до Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками суб'єктів, право доступу яких визначено законодавством;

4) здійснює інші повноваження, передбачені законом.

3. Об'єктами Реєстру управління багатоквартирними будинками є:

1) відомості (дані) про багатоквартирний будинок:

адреса;

форма управління;

найменування юридичної або фізичної особи-підприємця, яка здійснює управління (за наявності);

кількість співвласників;

кількість та площа квартир та/або нежитлових приміщень;

технічні характеристики;

2) документи пов'язані з прийняттям рішень співвласниками у процесі

управління багатоквартирним будинком:

протоколи зборів співвласників;

протоколи загальних зборів об'єднання;

договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком;

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

найменування;

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

статутні документи;

дата державної реєстрації;

дата державної реєстрації припинення (за наявності);

адреса багатоквартирного будинку щодо якого здійснює функції з управління;

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

4) відомості (дані) про управителів багатоквартирного будинку (далі – управитель):

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

адреса багатоквартирного будинку щодо якого здійснює функції з управління;

5) відомості (дані) про сертифікацію систем менеджменту з управління житлом на відповідність міжнародним стандартам чи національним нормативним документам управителями та осіб, які пройшли професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам відповідним професіям:

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

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

місце роботи на дату отримання сертифіката (за наявності) (повне найменування, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств і організацій України, місцезнаходження);

ідентифікаційний номер, дата видачі та строк дії сертифіката, відомості про видачу дубліката та/або про анулювання сертифіката;

найменування органу сертифікації, що видав сертифікат, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств і організацій України та місцезнаходження;

б) відомості (дані) про акредитовані органи із сертифікації систем та персоналу:

найменування;

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

4. Система управління багатоквартирними будинками та Реєстр управління багатоквартирними будинками створюється з використанням програмного забезпечення, що забезпечує його сумісність і електронну інформаційну взаємодію з інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності, у тому числі Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Державним земельним кадастром, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, Єдиним державним демографічним реєстром, Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Державним реєстром фізичних осіб - платників податків, Єдиним державним реєстром судових рішень, інформаційно-аналітичною платформою електронної верифікації та моніторингу та іншими публічними електронними реєстрами та інформаційно-комунікаційними системами, визначеними у порядку ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

Електронна інформаційна взаємодія Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками з публічними електронними реєстрами та інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності здійснюється з використанням системи електронної взаємодії електронних ресурсів відповідно до порядку ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

Порядок ведення, структура, обсяг інформації, яка вноситься до Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками, порядок їх взаємодії з іншими інформаційно-комунікаційними системами, порядок підключення користувачів, надання, блокування, відновлення та анулювання доступу користувачів до Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками, порядок та обсяги користування інформацією, отриманою в порядку електронної інформаційної взаємодії між Системою управління багатоквартирними будинками та Реєстром управління багатоквартирними будинками та іншими інформаційно-комунікаційними системами державної форми власності, перелік адміністративних послуг та сервісів, які надаються з використанням Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками, або функціоналу користувачів визначається у порядку ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

Створення програмно-технічних Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками здійснюється за рахунок коштів державного бюджету та міжнародної технічної та/або поворотної чи безповоротної фінансової допомоги міжнародних організацій.

Програмне забезпечення Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками є об'єктом

права державної власності. Майнові права на програмне забезпечення належать державі в особі власника Системи управління багатоквартирними будинками та держателя Реєстру управління багатоквартирними будинками.

Обробка та захист персональних, інших даних та інформації здійснюються відповідно до Законів України “Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах”, “Про захист персональних даних” та інших законодавчих актів у сфері захисту інформації.

Програмне забезпечення Системи управління багатоквартирними будинками та Реєстру управління багатоквартирними будинками має забезпечувати окреме зберігання даних про метадані документів та відомостей, що внесені до них, з метою підтвердження їх походження, цілісності та достовірності.

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

Стаття 8. Управління житловим фондом

1. Об'єктами управління житловим фондом є приватний, комунальний та державний житлові фонди, у тому числі житлові будинки (дво- та багатоквартирні), групи багатоквартирних житлових будинків (зокрема житлові комплекси), групи одно- та двоквартирних житлових будинків (котеджні містечка, інші малоповерхові житлові комплекси) та гуртожитки.

2. Управління багатоквартирними будинками та групами таких будинків здійснюється власниками квартир та нежитлових приміщень як співвласниками багатоквартирного будинку відповідно до Розділу III цього Закону.

Управління будинками житлово-будівельних (житлових) кооперативів здійснюється з урахуванням особливостей, визначених статтею 17 цього Закону.

2. Управління комунальним житловим фондом здійснюють органи місцевого самоврядування, комунальні підприємства, установи та організації.

3. Управління державним житловим фондом здійснюється органами державної влади, державними підприємствами, установами та організаціями, господарськими товариствами, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави, на балансі, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває відповідне житло.

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

5. 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 нерухомості 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 необхідних послуг;

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

Власники приймають рішення щодо управління групою житлових будинків на зборах у порядку, визначеному статтею 15 цього Закону, з урахуванням особливостей володіння, користування та розпорядження такими будинками та їх земельними ділянками.

Стаття 9. Вимоги до управління житловим фондом

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

2. Управління житловим фондом передбачає здійснення заходів з його утримання, експлуатації, обслуговування та збереження, які мають забезпечувати дотримання основних вимог до будівель і споруд, визначених статтею 7-1 Закону України «Про будівельні норми», протягом усього життєвого циклу будинку.

3. Житлові будинки у цілому та їх окремі частини при належному утриманні, експлуатації та обслуговуванні повинні бути придатними для використання за призначенням з урахуванням, зокрема, безпеки для здоров'я людей протягом їх економічно обґрунтованого строку експлуатації.»;

доповнити виділенням у структурі розділу:

«Розділ III. ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ»;

Змінити відповідно нумерацію статей

9) доповнити статтю 10 (колишня стаття 4) новою частиною такого змісту:

«4. Якщо машиномісця або інші частини нежитлового приміщення у житловому будинку є самостійними об'єктами нерухомого майна, власники такого нерухомого майна є колективними співвласниками нежитлового приміщення. Реалізація прав та виконання обов'язків власників такого нерухомого майна, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються у порядку, передбаченому цим Законом для співвласників, з урахуванням особливостей щодо колективних співвласників.»;

10) статтю 14 (колишня 8) виключити;

змінити відповідно нумерацію статей

11) статтю 14 (колишня 9) викласти у такій редакції:

«Стаття 14. Форми управління багатоквартирним будинком

1. Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками через діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління).

2. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління) виникає як юридична особа з обмеженою цивільною дієздатністю за місцезнаходженням багатоквартирного будинку з моменту державної реєстрації права власності на квартиру, нежитлове приміщення, інший об'єкт нерухомого майна у багатоквартирному будинку шляхом вчинення державою дій по односторонній державній реєстрації юридичної особи, найменування якої складається з організаційно-правової форми та адреси багатоквартирного будинку.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління) від імені співвласників виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.

Єдиним органом управління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління) є збори співвласників.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління) має поточний рахунок зі спеціальним режимом використання, що є спільною сумісною власністю співвласників.

Керівництво об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління), у тому числі відкриття та управління поточним рахунком зі спеціальним режимом використання, здійснює управитель, який призначається за рішенням органу місцевого самоврядування протягом місяця з дати державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління).

3. Управління багатоквартирним будинком може здійснюватися в таких формах:

за рішенням співвласників управління таким будинком може здійснюватися через статутні органи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку);

за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю через укладання договору на управління;

у багатоквартирних будинках, в яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, за рішенням органу місцевого

самоврядування всі функції з управління багатоквартирним будинком передаються управителю через укладання договору на управління;

в багатоквартирних будинках із кількістю квартир не більше 10 за рішенням співвласників управління таким будинком може здійснюватися шляхом самозабезпечення.

У випадку прийняття рішення співвласників щодо управління будинком шляхом самозабезпечення та/або передачі усіх або частини функцій з управління багатоквартирним будинком, у разі наявності в такому будинку управителя, призначеного за рішенням органу місцевого самоврядування, договір з таким управителем припиняється на умовах визначених законом.

В одному багатоквартирному будинку може діяти лише одна форма управління.

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

1) утворення одного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у двох і більше багатоквартирних будинках чи передачі функцій з управління таким майном асоціації співвласників багатоквартирного будинку;

2) укладення договору про спільну діяльність, про управління майном, про спільне користування майном чи іншого договору, предметом якого є визначення порядку використання обладнання, об'єктів та мереж для утримання і обслуговування групи житлових будинків.

5. Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень.

Колективні співвласники нежитлового приміщення, машиномісця або інші частини якого є самостійними об'єктами нерухомого майна, беруть участь в управлінні багатоквартирним будинком через свого уповноваженого представника (представників).»;

12) у статті 15 (колишня 10):

доповнити частину першу новим пунктом такого змісту:

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

доповнити частину одинадцяту новим абзацом такого змісту:

«Голосування від імені колективних співвласників нежитлового приміщення, машиномісця або інші частини якого є самостійними об'єктами нерухомого майна, здійснюється їх уповноваженим представником на основі рішення зборів колективних співвласників про обрання уповноваженого представника для участі в управлінні багатоквартирним будинком. Рішення

зборів колективних співвласників нежитлового приміщення про обрання уповноваженого представника (представників) для участі в управлінні багатоквартирним будинком приймаються зборами таких співвласників у порядку, передбаченому цією статтею, та оформляється протоколом, у якому обов'язково зазначається прізвище, ім'я, по батькові уповноваженого представника, строк його повноважень, порядок обміну інформацією з колективними співвласниками щодо його діяльності.»;

в абзаці першому частини чотирнадцятої після слів «Якщо одна особа» додати слова «або колективні співвласники одного нежитлового приміщення є власниками»;

частину двадцять третю доповнити новим абзацом такого змісту:

«Голосування від імені колективних співвласників нежитлового приміщення, машиномісця або інші частини якого є самостійними об'єктами нерухомого майна, здійснюється їх уповноваженим представником на основі рішення зборів колективних співвласників про обрання уповноваженого представника для участі в управлінні багатоквартирним будинком.»;

у першому реченні абзацу першого частини двадцять дев'ятої після знаку та слів «(власники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку,» доповнити словами «колективні співвласники нежитлового приміщення, машиномісця або інші частини якого є самостійними об'єктами нерухомого майна»;

доповнити новою частиною такого змісту:

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

13) абзац шостий частини шостої статті 16 (колишня 11) викласти у такій редакції:

«6. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається строком на п'ять років. 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. 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.»;

14) доповнити новою статтею 17 такого змісту:

«Стаття 17. Особливості управління будинком житлово-будівельного (житлового) кооперативу

1. Житлово-будівельний (житловий) кооператив може здійснювати управління будинком кооперативу, самостійно забезпечувати його утримання і експлуатацію через свої органи управління, визначені статутом, за рахунок

коштів членів кооперативу та інших власників (користувачів) квартир та нежитлових приміщень до державної реєстрації права власності на половину квартир та нежитлових приміщень у такому будинку. При цьому житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють самостійне забезпечення утримання і експлуатації будинку кооперативу, мають відповідати вимогам до юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, що здійснюють управління житловим фондом, установленим статтею 20 цього Закону, або повинні передати функції з управління житлом управителю, який відповідає зазначеним вимогам.

Питання самостійного забезпечення житлово-будівельним (житловим) кооперативом експлуатації та утримання будинку кооперативу регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

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

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

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

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

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

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

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

змінити відповідно нумерацію статей

15) доповнити статтю 18 (колишня 12) новою частиною третьою такого змісту:

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

частини третю та четверту вважати відповідно четвертою і п'ятою;

доповнити виділенням у структурі розділу:

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

16) доповнити новими статтями 19 – 22 такого змісту:

«Стаття 19. Суб'єкти та об'єкти управління житловим фондом

1. Суб'єктами управління житловим фондом є:

1) власники (співвласники) житла;

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

3) органи державної влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління житловим фондом державної та комунальної власності;

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

Стаття 20. Вимоги до юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, які здійснюють управління житловим фондом

1. Управління багатоквартирним будинком, групою дво- або багатоквартирних житлових будинків 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, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває відповідне житло, які відповідають таким вимогам:

1) мають у штаті найманих працівників, які пройшли професійну атестацію (сертифікацію) відповідно до статті 21 цього Закону. 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 внесені до Реєстру управління багатоквартирними будинками.

Вимога щодо обов'язковості сертифікації систем менеджменту з управління житлом не поширюються на об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації таких об'єднань, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, інші об'єднання власників житла, підприємства, установи та організації, на балансі, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває житло, які не здійснюють самостійно утримання і експлуатацію такого житла та передали функції з управління житлом управителю чи іншому суб'єкту господарювання, який відповідає визначеним цією статтею вимогам.

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

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

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

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

3) відомості про сертифікацію систем менеджменту з управління житлом;

4) іншу інформацію, визначену Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Системи управління багатоквартирними будинками.

4. Порядок сертифікації систем менеджменту з управління житлом, у якому, зокрема, визначається процедура проведення сертифікації, перелік міжнародних стандартів і національних нормативних документів, на відповідність яким проводиться сертифікація, а також вимоги до кількості і

складу сертифікованих фахівців з управління житлом з урахуванням складності об'єкта управління житловим фондом, затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 21. Вимоги до фахівців з управління житлом

1. Фізичні особи, які мають намір здійснювати діяльність з управління житлом, проходять професійну атестацію (сертифікацію) в органах із сертифікації персоналу, акредитованих відповідно до Закону України "Про акредитацію органів з оцінки відповідності", за такими професіями:

- 1) головний інженер підприємства (організації) житлового господарства;
- 2) майстер дільниці з експлуатації та ремонту житлового фонду;
- 3) менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків);
- 4) інженер з організації експлуатації та ремонту житлового фонду.

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

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

4. Інформація про фахівців з управління житлом вноситься до Реєстру управління багатоквартирними будинками органами з сертифікації персоналу, які пройшли процедуру ідентифікації та автентифікації відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, протягом трьох робочих днів з дня видачі (анулювання) відповідних сертифікатів.

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

6. Підставою для анулювання кваліфікаційного сертифіката є:

- 1) заява фахівця з управління житлом про анулювання кваліфікаційного сертифіката;
- 2) закінчення строку дії кваліфікаційного сертифіката та неподання заяви про повторну професійну атестацію (переатестацію);
- 3) рішення суду про позбавлення права обіймати певні посади або займатися діяльністю з управління житлом, яке набрало законної сили;
- 4) рішення органу, що видав кваліфікаційний сертифікат, прийняте за результатами інспекційного нагляду;

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

Стаття 22. Саморегулівні організації у сфері управління житлом

1. В Україні можуть утворюватися і діяти саморегулівні організації у сфері управління житлом – неприбуткові добровільні об'єднання юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, які здійснюють управління житловим фондом, або фахівців з управління житлом (далі – об'єднання), які набули відповідного статусу. Порядок реєстрації саморегулівних організацій у сфері управління житлом визначається Кабінетом Міністрів України.

2. Саморегулівні організації у сфері управління житлом визначають правила і стандарти підприємницької чи професійної діяльності, обов'язкові для виконання всіма членами таких організацій, здійснюють контроль за їх дотриманням, а також передбачають механізми відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок надання членами саморегулівної організації товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості (створення компенсаційних фондів та/або здійснення страхування, якщо інші механізми не визначені статутом саморегулівної організації).

3. Об'єднання набувають статусу саморегулівних організацій з дня їх реєстрації, яка здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику, шляхом внесення інформації про таку організацію до Державного реєстру житла.

4. Об'єднання можуть набути статусу саморегулівної організації у сфері управління житлом у разі відповідності таким критеріям:

1) об'єднують у своєму складі не менше 20 відсотків від загальної кількості юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, що здійснюють управління житловим фондом, або фахівців з управління житлом, які відповідають вимогам, визначеним статтями 20 та 21 цього Закону відповідно;

2) мають відокремлені підрозділи не менш як у 20 регіонах України;

3) визначили правила і стандарти підприємницької чи професійної діяльності, а також механізми контролю за їх дотриманням;

4) мають досвід роботи за напрямом підприємницької чи професійної діяльності, за яким передбачається здійснювати саморегулювання, не менше двох років.

5. Саморегулівні організації у сфері управління житлом можуть:

1) представляти і захищати права та інтереси своїх членів (за їх згодою) у відносинах з органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

2) здійснювати контроль за дотриманням своїми членами вимог законодавства у сфері управління житловим фондом, залучатися до громадського контролю у сфері управління житловим фондом відповідно до статті 28 цього Закону;

3) утворювати органи з сертифікації персоналу, систем менеджменту, продукції, процесів, послуг тощо і здійснювати їх акредитацію відповідно до Закону України «Про акредитацію органів з оцінки відповідності»;

4) організувати підвищення кваліфікації, стажування, спеціальне навчання та професійний розвиток працівників;

5) здійснювати організацію і виконання робіт з міжнародної, регіональної, національної стандартизації у сфері управління житлом, організаційне забезпечення діяльності технічних комітетів стандартизації (виконання функцій секретаріату);

б) впроваджувати механізми розв'язання спорів, пов'язаних з діяльністю суб'єктів господарської або професійної діяльності, утворювати постійно діючі третейські суди;

7) здійснювати інші не заборонені законом повноваження, визначені статутними документами, правилами і стандартами підприємницької чи професійної діяльності, прийнятими саморегулювальною організацією.

6. Контроль за діяльністю саморегулювальних організацій у сфері управління житлом здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику.»;

доповнити виділенням у структурі розділу:

«Розділ V. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОГО КОНТРОЛЮ У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ»;

17) доповнити новими статтями 23 – 22 такого змісту:

Стаття 23. Відповідальність власників житла

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

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

3. Власник несе відповідальність за шкоду, завдану особою, яка проживає разом з ним, а також будь-якою іншою особою, яка проживає у житловому приміщенні згідно з договором оренди чи з відома власника, якщо інше не передбачено договором оренди або іншим договором між власником і цією особою. Власник має право зворотної вимоги (регресу) до винної особи в розмірі здійсненого відшкодування.

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

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

Стаття 24. Відповідальність співвласників багатоквартирного будинку

1. Співвласники 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. Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій уповноваженої особи (осіб) та/або управителя, вчинених з перевищенням наданих їм повноважень. Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій або бездіяльності управителя, що порушують умови договору управління багатоквартирним будинком.

2. 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.

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

4. 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.

Стаття 25. Відповідальність суб'єктів надання послуг з управління житловим фондом

1. Управителі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні та комунальні підприємства, установи та організації, на балансі, у господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває відповідне житло, а також посадові особи і сертифіковані фахівці з управління житлом несуть цивільно-правову, адміністративну, кримінальну, матеріальну та дисциплінарну відповідальність у порядку, встановленому законом, за порушення вимог законодавства щодо управління житловим фондом, його неналежне утримання, експлуатацію, обслуговування та збереження.

2. 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.

Стаття 26. Відповідальність фізичних та юридичних осіб

1. Фізичні та юридичні особи несуть відповідальність, передбачену законом, за умисне знищення або пошкодження об'єктів житлового фонду, псування жилих будинків, жилих приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою, порушення вимог законодавства щодо користування приміщеннями житлових будинків, недотримання вимог цього Закону, інших

законодавчих та нормативно-правових актів щодо утримання, експлуатації, обслуговування та збереження житлового фонду.

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

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

Стаття 27. Державний контроль у сфері управління житловим фондом

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

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

3. Державний контроль за дотримання суб'єктами господарювання законодавства у сфері управління житловим фондом здійснюється відповідно до Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності". Контроль за дотриманням законодавства у сфері управління житловим фондом фізичними особами здійснюється відповідно до Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності" з урахуванням особливостей правового статусу таких осіб.

Стаття 28. Громадський контроль у сфері управління житловим фондом

1. Громадський контроль у сфері управління житловим фондом здійснюється громадськими житловими інспекторами згідно з положенням, яке затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

2. Громадські житлові інспектори:

1) беруть участь у проведенні спільно з працівниками органів державного контролю перевірок додержання підприємствами, установами, організаціями та громадянами законодавства у сфері управління житловим фондом;

2) проводять перевірки і складають протоколи про порушення законодавства у сфері управління житловим фондом і подають їх органам державного контролю у цій сфері та правоохоронним органам для притягнення винних до відповідальності;

3) надають допомогу органам державного контролю у сфері управління житловим фондом у діяльності щодо запобігання порушенням законодавства;

4) здійснюють інші повноваження відповідно до закону.».

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

1) пункти 12 – 14 частини першої та пункти 8 – 10 частини третьої статті 4 виключити;

2) частину третю статті 10 доповнити новим абзацом такого змісту:

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

3) абзац четвертий частини першої статті 15 викласти у такій редакції:

«Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається строком на п'ять років. 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. 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.»;

3) у статті 18:

у частині третій третій після слів «управитель зобов'язаний» слова «відкрити для приймання платежів та проведення розрахунків за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, окремий банківський рахунок» замінити словами «використовувати для приймання платежів та проведення розрахунків за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, поточний рахунок зі спеціальним режимом використання, відкритий ним для об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку з обмеженою правоздатністю (без правління), утвореного у відповідному будинку»;

частину четверту викласти у такій редакції:

«4. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинен передбачати обов'язок управителя укласти договір страхування відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок її заподіяння третіми особами чи настання незалежних від управителя чи співвласників факторів, управитель протягом одного місяця після укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (або внесення змін до нього) зобов'язаний укласти такий договір страхування строком не менш як на строк дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та своєчасно його продовжувати (укладати новий).»;

частину п'яту викласти у такій редакції:

«5. Управитель має відповідати вимогам до юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, які здійснюють управління житловим фондом, встановленим статтями 20 – 21 Закону України «Про управління житловим фондом.

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

3. У Законі України «Про ринок електричної енергії» (Відомості Верховної Ради України, 2017, № 27-28, ст.312):

1) пункт 62 частини першої статті 1 викласти у такій редакції:

«62) побутовий споживач - індивідуальний побутовий споживач (фізична особа, яка використовує електричну енергію для забезпечення власних побутових потреб, що не включають професійну та/або господарську діяльність), споживач у багатоквартирному будинку (гуртожитку) (співвласники багатоквартирного будинку (гуртожитку), від імені яких об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель багатоквартирного будинку або інша уповноважена співвласниками особа, розраховується за електричну енергію, яка споживається на забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку (гуртожитку), за показами комерційних засобів обліку, що встановлено безпосередньо для обліку електричної енергії, спожитої на ці цілі) або колективний побутовий споживач (юридична особа, створена шляхом об'єднання фізичних осіб - побутових споживачів, яка розраховується за електричну енергію за показами загального розрахункового засобу обліку в обсязі електричної енергії, спожитої для забезпечення власних побутових потреб таких фізичних осіб, що не включають професійну та/або господарську діяльність);»

2) у частині першій статті 2 після знаків та слів «"Про енергетичну ефективність",» доповнити словами і знаками «"Про житлово-комунальні послуги", "Про управління житловим фондом", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку",»;

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

абзац десятий викласти в такій редакції:

«Електрична енергія, що споживається»;

абзац одинадцятий викласти в такій редакції:

«співвласниками багатоквартирних житлових будинків (гуртожитків) для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку (гуртожитку) (освітлення місць загального користування, аварійне та евакуаційне освітлення, роботу індивідуальних теплових пунктів, котелень, ліфтів, насосів, замково-переговорних пристроїв, протипожежних систем, систем вентиляції, димовидалення та кондиціонування, систем сигналізації, авіаційних маяків, освітлення дворів, східців і номерних знаків тощо);

абзац п'ятнадцятий перед словом «оплачується» доповнити словами «купується у постачальника універсальних послуг та».

II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 липня 2025 року, але не раніше ніж через шість місяців з дня його опублікування;

2. Кабінету Міністрів України протягом шести місяців з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити в межах своїх повноважень перегляд та скасування нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Голова Верховної Ради України