

**З А К О Н У К Р А И Н Ы**

**Об объединении совладельцев многоквартирного дома**

(Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР), 2002, N 10, ст.78)

{С изменениями, внесенными в соответствии с Законами

N 3053-IV (3053-15) от 03.11.2005, ВВР, 2006, N 4, ст.60

N 2555-VI (2555-17) от 23.09.2010, ВВР, 2011, N 6, ст.41

Кодексом

N 2755-VI (2755-17) от 02.12.2010, ВВР, 2011, N 13-14,

N 15-16, N 17, ст.112

Законами

N 5459-VI (5459-17) от 16.10.2012, ВВР, 2013, N 48, ст.682

N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015, ВВР, 2015, N 29, ст.262

N 1982-VIII (1982-19) от 23.03.2017, ВВР, 2017, N 18, ст.222}

{В тексте Закона слова "член объединения" во всех падежах и числах заменено словом "совладелец" в соответствующем падеже и числе, слова "его членов" - словом "совладельцев", слова "неделимое и общее имущество" во всех падежах – словами "cовместное имущество " в соответствующем падеже, а слова "жилой комплекс" во всех падежах – словами "многоквартирный дом" в соответствующем падеже согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Этот Закон определяет правовые и организационные основы создания, функционирования, реорганизации и ликвидации объединений собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, защиты их прав и выполнения обязанностей по совместному содержанию многоквартирного дома.

**Статья 1.** Определение терминов

В этом Законе нижеприведенные термины употребляются в таком значении:

ассоциация объединений совладельцев многоквартирного дома (далее - ассоциация) - юридическое лицо, созданное для представления общих интересов объединений совладельцев многоквартирных домов;

объединение совладельцев многоквартирного дома (далее - объединение) - юридическое лицо, созданное владельцами квартир и / или нежилых помещений многоквартирного дома для содействия использованию их собственного имущества и управления, содержания и использования общего имущества;

представитель совладельца - физическое или юридическое лицо, которое на основании договора или закона имеет право представлять интересы совладельца;

совладельцы многоквартирного дома (далее - совладельцы) - собственники квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Другие термины употребляются в значении, приведенном в Гражданском кодексе Украины (435-15), законах Украины "Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме "(417-19) и "О жилищно-коммунальных услугах" (1875-15).

{Статья 1 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 2**. Отношения, регулируемые настоящим Законом

Этот Закон регулирует:

порядок создания, регистрации, реорганизации, деятельности и ликвидации объединений, ассоциаций;

отношения субъектов права собственности по пользованию и распоряжением общим имуществом совладельцев в объединении; {Абзац третьей статьи 2 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

отношения между объединениями и ассоциациями;

отношения между объединениями, ассоциациями и органами государственной власти и органами местного самоуправления;

отношения между объединениями и хозяйствующими субъектами.

**Статья 3**. Законодательство об объединении и ассоциации

Деятельность объединений и ассоциаций регулируется настоящим Законом, Гражданским (435-15), Жилищным (5464-10) и Земельным кодексами Украины (2768-14), другими нормативно-правовыми актами и уставом объединения, ассоциации.

**Статья 4.** Цель создания объединения и его статус

Объединение создается для обеспечения и защиты прав совладельцев и соблюдения их обязанностей, надлежащего содержания и использования общего имущества, обеспечения своевременного поступления средств для уплаты всех платежей, предусмотренных законодательством и уставными документами.

Объединение создается как непредпринимательское общество для осуществления функций, определенных законом. Порядок поступления и использования средств объединения определяется настоящим Законом и другими законами Украины.

{Часть вторая статьи 4 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно объединение. Владельцы квартир и нежилых помещений в двух и больше многоквартирных домах, объединенных общей придомовой территорией, элементами благоустройства, оборудованием, инженерной инфраструктурой, могут создать одно объединение.

{Часть третья статьи 4 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Основная деятельность объединения заключается в осуществлении функций,

обеспечивающих реализацию прав совладельцев на владение и пользование общим имуществом совладельцев, надлежащее содержание многоквартирного дома и придомовой территории, содействие совладельцам в получении жилищно-коммунальных и других услуг надлежащего качества по обоснованным ценам и выполнение ими своих обязательств, связанных с деятельностью объединения.

{Часть четвертая статьи 4 с изменениями, внесенными Законом N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Хозяйственное обеспечение деятельности объединения может осуществляться собственными силами объединения (путем самообеспечения) или путем привлечения на договорных началах субъектов хозяйствования.

{Часть пятая статьи 4 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Объединение является юридическим лицом, создается в соответствии с законом.

{Часть шестая статьи 4 в редакции Закона N 1982-VIII (1982-19) от 23.03.2017}

Объединение является неприбыльной организацией и не имеет цели получения прибыли для ее распределения между совладельцами.

Объединение отвечает по своим обязательствам средствами и имуществом объединения, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде.

Объединение не несет ответственности по обязательствам совладельцев

{Часть восьмая статьи 4 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Имущество объединения образуется из:

имущества, переданного ему совладельцами в собственность;

полученных доходов;

иного имущества, приобретенного на основаниях, не запрещенных законом.

Имущество, приобретенное объединением за счет взносов и платежей совладельцев, является их совместной собственностью.

{Статья 4 дополнена частью десятой согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 5.** Реорганизация жилищно-строительных кооперативов в объединение

Жилищно-строительные кооперативы могут быть реорганизованы в объединения.

Реорганизация происходит по решению общего собрания. В соответствии с уставом (положением) кооператива собрания могут принять решение о реорганизации кооператива в объединение. С момента принятия этого решения указанные собрания считаются учредительными собраниями объединения и далее проводятся в соответствии с требованиями настоящего Закона.

Участие в учредительных собраниях принимают члены жилищно-строительного кооператива, которые полностью оплатили стоимость квартир и надлежащую долю в стоимости нежилых помещений и иного имущества и изъявили такое желание.

{Часть третья статьи 5 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

В случае оплаты стоимости квартир и причитающейся доли в стоимости нежилых помещений и иного имущества в полном объеме отдельными членами жилищно-строительного кооператива они могут участвовать в собраниях, указанных в частях второй и третьей настоящей статьи, с согласия других членов жилищно-строительного кооператива.

{Часть четвертая статьи 5 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Созданные в соответствии с настоящей статьей объединения освобождаются от уплаты регистрационного сбора.

**Статья 6.** Создание объединения. Созыва и проведения учредительного собрания объединения

Объединение может быть создано только собственниками квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах). Учредительные собрания объединения в построенных многоквартирных домах могут быть проведены после государственной регистрации права собственности на более половины квартир и нежилых помещений в таком доме.

{Часть первая статьи 6 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Для создания объединения созывается учредительные собрания.

Созыв учредительных собраний осуществляется инициативной группой, состоящей не менее из трех владельцев квартир или нежилых помещений.

{Часть третья статьи 6 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Сообщение о проведении учредительного собрания направляется инициативной группой не менее чем за 14 дней до даты проведения учредительного собрания. Сообщение направляется в письменной форме и вручается каждому совладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). В сообщении о проведении учредительного собрания указывается, по чьей инициативе созывается собрание, место и время проведения, проект повестки дня.

{Часть четвертая статьи 6 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Время и место проведения избираются удобными для большинства возможных участников собрания.

Учредительное собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих совладельцев или их представителей.

{Часть шестая статьи 6 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Каждый совладелец (его представитель) во время голосования имеет количество голосов, пропорциональное доле общей площади квартиры или нежилого помещения совладельца в общей площади всех квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирномдома.

{Часть седьмая статьи 6 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Если один человек является владельцем квартир (квартиры) и / или нежилых помещений, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного дома, каждый совладелец на учредительном собрании имеет один голос независимо от количества и площади квартир или нежилых помещений , находящихся в его собственности.

{Часть восьмая статьи 6 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины общего количества всех совладельцев.

{Часть девятая статьи 6 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Если в результате проведения учредительного собрания для принятия решения не набрано количества голосов "за" или "против", установленной частью девятой настоящей статьи, проводится письменный опрос совладельцев, которые не голосовали на учредительном собрании.

Письменный опрос совладельцев проводится в течение 15 календарных дней с даты проведения учредительного собрания. Если в течение указанного срока необходимое количество голосов "за» не набрано, решение считается непринятым.

{Часть десятая статьи 6 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Письменный опрос во время учредительного собрания объединения проводится в порядке, предусмотренном Законом Украины "Об особенностях осуществления

 права собственности в многоквартирном доме "(417-19).

{Часть одиннадцатая статьи 6 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Решение принимается путем поименного голосования. Во время подсчета голосов учитываются и голоса, поданные совладельцами при проведении учредительного собрания, и голоса, поданные во время письменного опроса. Решение оформляется личной подписью каждого, кто проголосовал, с указанием результата голосования ( "за" или "против").

{Часть двенадцатая статьи 6 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Учредительное собрание принимает решение о создании объединения и утверждают его устав.

Государственная регистрация объединения (ассоциации) проводится в порядке, установленном законом для государственной регистрации юридических лиц. Объединение (ассоциация) считается образованным с момента его государственной регистрации.

{Часть четырнадцатая статьи 6 в редакции Закона N 2555-VI (2555-17) от 23.09.2010}

Государственная регистрация изменений в устав объединения проводится в порядке, установленном законом для государственной регистрации юридических

человек.

{Статья 6 дополнена частью пятнадцатой согласно Закону N 2555-VI (2555-17) от 23.09.2010}

Учредительные документы объединения подписывает председатель учредительного собрания или другое уполномоченное собранием лицо.

{Статья 6 дополнена частью шестнадцатой согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

В случае создания объединения владельцами квартир и / или нежилых помещений в двух и более многоквартирных домах голосования совладельцев о создании такого объединения проводится в порядке, предусмотренном настоящей статьей, за каждым многоквартирным домом отдельно. Результаты голосования определяются отдельно для каждого многоквартирного дома.

{Статья 6 дополнена частью семнадцатой согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Бывший балансодержатель многоквартирного дома или лицо, осуществлявшее управления многоквартирным домом к созданию объединения, в трехмесячный срок со дня государственной регистрации объединения обеспечивает передачу ему экземпляра технической и другой предусмотренной законодательством документации на дом, а также документа, на основании которого многоквартирный дом принято в эксплуатацию, технического паспорта и планов инженерных сетей.

{Статья 6 дополнена частью восемнадцатой согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

В случае отсутствия документации на многоквартирный дом бывший балансодержатель многоквартирного дома или лицо, осуществлявшее управления многоквартирным домом к созданию объединения, в течение полугода со дня государственной регистрации объединения восстанавливает ее за свой счет.

{Статья 6 дополнена частью девятнадцатой согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015

**Статья 7**. Устав объединения

Устав объединения составляется в соответствии с типовым уставом (z1155-03), который утверждается центральным органом исполнительной власти, обеспечивающим формирование государственной жилищной политики и политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В уставе должно быть определено следующее: {Абзац первый части первой статьи 7 с изменениями, внесенными согласно Законам N 5459-VI (5459-17) от 16.10.2012, N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

название и местонахождение объединения;

цель создания, задачи и предмет деятельности объединения;

 {Абзац четвертый части первой статьи 7 исключен на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

{Абзац пятый части первой статьи 7 исключен на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

уставные органы объединения, их полномочия и порядок формирования;

порядок созыва и проведения общего собрания;

периодичность проведения собрания;

порядок голосования на собрании и принятия решений на них;

перечень вопросов, для решения которых требуется квалифицированная большинство голосов;

источники финансирования, порядок использования имущества и средств объединения;

порядок принятия сметы, создания и использования фондов

объединение, включая резервные, а также порядок оплаты совместных расходов;

{Абзац тринадцатый части первой статьи 7 исключен на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 перечень вопросов, которые могут решаться собранием представителей;

 {Абзац пятнадцатый части первой статьи 7 исключен на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 права и обязанности совладельцев;

ответственность за нарушение устава и решений уставных органов;

порядок внесения изменений в устав;

основания и порядок ликвидации, реорганизации (слияния, разделения) объединения и решения имущественных вопросов, связанных с этим.

Устав может содержать и другие положения, которые являются существенными для деятельности объединения и не противоречат требованиям законодательства.

Включение в устав сведений о составе совладельцев не является обязательным.

{Часть вторая статьи 7 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 8.** Устав ассоциации

В состав ассоциации входят объединения.

{Часть первая статьи 8 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Устав ассоциации определяет в соответствии с законодательством Украины:

наименование, местонахождение ассоциации; {Абзац второй части второй статьи 8 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

представительство от объединений;

права и обязанности членов ассоциации;

уставные органы ассоциации, их состав и полномочия, порядок создания, деятельности и финансирования;

порядок внесения изменений в устав;

основания и порядок ликвидации, реорганизации (слияния, разделения) ассоциации и решение имущественных вопросов, связанных с этим.

Устав может содержать другие положения, которые являются существенными для деятельности ассоциации.

{Часть третья статьи 8 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 {Статья 9 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 10.** Уставные органы объединения

Органами управления объединения является общее собрание совладельцев, правление, ревизионная комиссия объединения.

Высшим органом управления объединения является общее собрание.

Общее собрание созывается и проводятся в порядке, предусмотренном настоящим Законом для учредительного собрания, правлением объединения или инициативной группой из не менее трех совладельцев.

{Часть третья статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Общее собрание созывается не реже одного раза в год.**

{Часть четвертая статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Решение общего собрания, принятое в соответствии с уставом, является обязательным для всех совладельцев.

Решение общего собрания обнародуется. В предусмотренных уставом или решением общего собрания случаях оно может быть предоставлено совладельцам под расписку или направлено по почте (заказным письмом).

Совладельцы имеют право знакомиться с решениями (протоколами) общего собрания, утвержденными такими решениями документами и делать с них копии.

{Статья 10 дополнена новой частью согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Решение общего собрания может быть обжаловано в судебном порядке.

К исключительной компетенции общего собрания совладельцев относятся:

утверждение устава объединения, внесение изменений в него;

избрание членов правления объединения;

вопрос об использовании общего имущества {Абзац четвертый

части девятой статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19)от 14.05.2015}

утверждение сметы, баланса объединения и годового отчета;

предварительное (до их заключения) согласование условий договоров, заключенных на сумму, превышающую указанную в уставе объединения, договоров, предметом которых являются ценные бумаги, имущественные права или совместное имущество совладельцев или их часть; {Абзац шестой части девятой статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

определение порядка уплаты, перечня и размеров взносов и платежей совладельцев; {Абзац седьмой части девятой статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

принятие решения о реконструкции и ремонт многоквартирного дома или о возведении хозяйственных построек; {Абзац восьмой части девятой статьи 10 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

определение размера материального и иного поощрения председателя и членов правления; {Абзац девятый части девятой статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

определение ограничений на пользование общим имуществом; {Абзац десятый части девятой статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

избрание и отзыв управляющего, утверждение и изменение условий договора с управляющим, принятие решения о передаче функций по управлению общим имуществом многоквартирного дома полностью или частично ассоциации; {Абзац одиннадцатый части девятой статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

принятие решений о создании других юридических лиц или участие в обществах. {Абзац двенадцатый части девятой статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

По решению общего собрания могут быть избраны представители от объединения, которым собранием предоставляются соответствующие полномочия по оперативному решению неотложных вопросов путем созыва собрания представителей. Уставом определяются порядок созыва и голосования, перечень вопросов, которые могут решаться собранием представителей.

Собрание представителей не могут решать вопросы, касающиеся имущественных прав совладельцев, ухудшают условия использования имущества или условия проживания.

Каждый совладелец (его представитель) во время голосования имеет количество голосов, пропорциональное доле общей площади квартиры или нежилого помещения совладельца в общей площади всех квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. Если один человек является владельцем квартир (квартиры) и / или нежилых помещений, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех квартир и нежилых помещений многоквартирного дома, каждый совладелец имеет один голос независимо от количества и площади квартир или нежилых помещений, находящихся в его собственности.

{Статья 10 дополнена новой частью согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Уставом объединения может быть установлен иной порядок определения количества голосов, принадлежащих каждому совладельцу на общем собрании.

{Статья 10 дополнена новой частью согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Решение об определении перечня и размеров взносов и платежей совладельцев, порядок управления и пользования общим имуществом, передачу в пользование физическим и юридическим лицам общего имущества, а также о реконструкции и капитальный ремонт многоквартирного дома или возведение хозяйственных построек считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей общего количества всех совладельцев, а в случае если уставом не предусмотрено принятие таких решений, - большинством

голосов. По другим вопросам решение считается принятым, если за него проголосовало более половины общего количества совладельцев.

{Статья 10 дополнена новой частью согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Если в результате проведения общего собрания для принятия решения не набрано количества голосов "за" или "против", установленной частью четырнадцатой настоящей статьи, проводится письменный опрос среди совладельцев, которые не голосовали на общем собрании. Письменный опрос совладельцев проводится в течение 15 календарных дней с даты проведения общего собрания.

Если в течение этого срока необходимое количество голосов "за» не набрано, решения считаются принятыми.

{Статья 10 дополнена новой частью согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Решение принимается путем поименного голосования. Во время подсчета голосов учитываются и голоса, поданные совладельцами во время проведения общего собрания, и голоса, поданные во время письменного опроса. Решение оформляется личной подписью каждого, кто проголосовал, с указанием результата голосования ( "за" или "против").

{Статья 10 дополнена новой частью согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Для руководства текущей деятельностью объединения избирается правление. Правление вправе принимать решения по вопросам деятельности объединения, определенных уставом.

Правление является исполнительным органом объединения и подотчетно общему собранию.

Порядок избрания и отзыва членов правления, их количественный состав и сроки избрания устанавливаются общим собранием.

К компетенции правления относится:

подготовка сметы, баланса объединения и годового отчета;

осуществление контроля за своевременной уплатой совладельцами взносов и платежей и принятия мер по взысканию задолженности согласно законодательству;

распоряжение средствами объединения в соответствии с утвержденным общим собранием объединения сметы;

заключение договоров о выполнении работ, оказания услуг и осуществления контроля за их выполнением; {Абзац пятый части

статьи 10 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности объединения;

созыва и организация проведения общего собрания совладельцев или собрания представителей;

 назначения письменного опроса совладельцев и образования соответствующей комиссии для его проведения. {Часть статьи 10 дополнена абзацем восьмым согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью правления объединения на общем собрании избирается из числа совладельцев ревизионная комиссия (ревизор) или принимается решение о привлечении аудитора.

Порядок деятельности ревизионной комиссии и ее количественный состав утверждаются общим собранием.

 {Статья 11 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 12.** Управление многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом осуществляет объединение через свои органы управления.

По решению общего собрания функции по управлению многоквартирным домом могут быть переданы (все или частично) управляющему или ассоциации.

Объединение самостоятельно определяет порядок управления многоквартирным домом и может изменить его в порядке, установленном настоящим Законом и уставом объединения.

{Статья 12 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 13**. Отношения совладельцев и управляющего

{Название статьи 13 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Если функции по управлению многоквартирным домом по решению общего собрания объединения передано управляющему, отношения по управлению регулируются договором, заключенным между объединением и управляющим, условия которого должны соответствовать условиям типового договора, утвержденного центральным органом исполнительной власти, обеспечивающим формирование государственной жилищной политики и политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

{Часть первая статьи 13 с изменениями, внесенными согласно Закону N 5459-VI (5459-17) от 16.10.2012; в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

{Часть вторая статьи 13 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

{Часть третья статьи 13 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Споры относительно содержания конкретного договора решаются по соглашению сторон или в судебном порядке.

{Часть пятая статьи 13 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

проведения реконструкции, реставрации, текущего и капитального ремонтов, технического перевооружения общего имущества объединения или по его поручению управляющий вправе обратиться в суд.

{Часть шестая статьи 13 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 {Часть седьмая статьи 13 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 14**. Права совладельца

{Название статьи 14 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Совладелец имеет право: {Абзац первый части первой статьи 14 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

участвовать в управлении объединением в порядке, определенном настоящим Законом и уставом объединения;

избирать и быть избранным в состав уставных органов объединения;

знакомиться с протоколами общих собраний, делать из них выписки;

получать в установленном порядке информацию о деятельности объединения;

требовать от уставных органов защиты своих прав и соблюдения совладельцами правил добрососедства;

{Абзац седьмой части первой статьи 14 исключен на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 получать в установленном уставом порядке информацию о деятельности ассоциации.

Объединение по требованию совладельца обязано предоставить ему для ознакомления все свои финансовые отчеты.

{Часть вторая статьи 14 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Порядок осуществления прав совладельцев определяется законом.

{Часть третья статьи 14 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Осуществление совладельцем своих прав не может нарушать права других собственников.

{Часть четвертая статьи 14 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Споры по осуществлению прав совладельцев решаются по соглашению сторон или в судебном порядке.

{Часть пятая статьи 14 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Статья 15. Обязанности совладельца

Совладелец обязан:

выполнять обязанности, предусмотренные уставом объединения;

выполнять решения уставных органов, принятые в пределах их полномочий;

использовать помещение по назначению, соблюдать правила пользования помещениями;

обеспечивать сохранность помещений, участвовать в проведении их реконструкции, реставрации, текущего и капитального ремонтов, технического перевооружения;

обеспечивать соблюдение требований жилищного и градостроительного законодательства относительно проведения реконструкции, реставрации, текущего и капитального ремонтов, технического перевооружения помещений или их частей;

не допускать нарушения законных прав и интересов других совладельцев;

соблюдать требования правил содержания жилого дома и придомовой территории, правил пожарной безопасности, санитарных норм;

своевременно и в полном объеме уплачивать причитающиеся взносы и платежи;

возмещать убытки, причиненные имуществу других совладельцев;

выполнять предусмотренные уставными документами обязанности перед объединением;

предотвращать порчу общего имущества, информировать органы управления объединения о повреждении и выход из строя технического оборудования;

соблюдать чистоту в местах общего пользования и тишины в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

Уставом объединения могут быть установлены иные обязанности совладельцев.

{Статья 15 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 16.** Права объединения

Объединение имеет право в соответствии с законодательством и уставом объединения:

образовывать органы управления, определять условия и размер платы за их деятельность;

принимать решение о поступлении и расходовании средств объединения;

определять порядок пользования общим имуществом в соответствии с уставом объединения;

заключать договоры;

выступать заказчиком работ по капитальному ремонту, реконструкции многоквартирного дома;

устанавливать порядок уплаты, перечень и размеры взносов и платежей совладельцев, в том числе отчислений в резервный и ремонтного фондов;

осуществлять для выполнения уставных задач хозяйственное обеспечение деятельности объединения в порядке, определенном законом;

определять подрядчика, заключать договоры об управлении и эксплуатации, обслуживания, реконструкцию, реставрацию, проведение текущего и капитального ремонтов, технического перевооружения имущества с любым физическим или юридическим лицом;

осуществлять контроль за своевременной уплатой взносов и платежей;

защищать права, представлять интересы совладельцев в судах, органах государственной власти и органах власти Автономной Республики Крым, органах местного самоуправления, на предприятиях, в учреждениях и организациях независимо от формы собственности;

использовать вспомогательные помещения в многоквартирном доме для нужд органов управления объединения;

устанавливать сервитуты, сдавать в аренду вспомогательные помещения и другое общее имущество многоквартирного дома.

Общее собрание объединения имеют право делегировать ассоциации, в которую входит объединение, часть полномочий своих органов управления.

Объединение может стать учредителем (членом) ассоциации.

{Статья 16 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 17**. Права объединения по обеспечению выполнения собственниками помещений своих обязанностей

Для обеспечения выполнения собственниками помещений своих обязанностей объединения имеет право:

делать совладельцам предупреждения о нарушении ими уставных или иных законных требований и требовать их соблюдения;

требовать возмещения убытков, причиненных общему имуществу объединения по вине собственника или других лиц, пользующихся его собственностью;

требовать от совладельцев своевременной и в полном объеме уплаты всех установленных настоящим Законом и уставом объединения взносов и платежей, в том числе отчислений в резервный и ремонтного фондов; {Абзац четвертый части первой статьи 17 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

обращаться в суд в случае отказа совладельца возмещать причиненные убытки, своевременно и в полном объеме платить все установленные настоящим Законом и уставом объединения взносы и платежи, в том числе отчисления в резервный и ремонтного фондов;

{Абзац пятый части первой статьи 17 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

выступать учредителем (участником) других юридических лиц. {Абзац шестой части первой статьи 17 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Реализация прав объединения, определенных настоящей статьей, осуществляется его правлением по поручению общего собрания и в соответствии с уставом объединения.

Общее собрание объединения могут принять решение о списании долгов совладельцев в случае выполнения ими работ, необходимых для содержания общего имущества объединения, на сумму долга. Порядок расчетов за эти операции (1521-2002-п) определяется Кабинетом Министров Украины.

**Статья 18.** Обязанности объединения

Объединение в соответствии с настоящим Законом и уставом обязано:

обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества, принадлежащего совладельцам;

отчитываться общему собранию о выполнении сметы объединения за год;

обеспечивать выполнение требований устава объединения;

выполнять свои договорные обязательства;

обеспечивать соблюдение интересов всех совладельцев при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между совладельцами расходов на эксплуатацию и ремонт общего имущества; {Абзац шестой части первой статьи 18 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

приостанавливать действия третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом совладельцами;

в случаях, предусмотренных законодательством, уставом объединения, представлять интересы совладельцев соответствии с предоставленными полномочиями в отношениях с третьими лицами. {Абзац восьмой части первой статьи 18 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Выполнение обязательств объединением относится к полномочиям его правления в соответствии с уставом объединения.

 {Статья 19 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 20**. Определение долей взносов и платежей на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества

{Название статьи 20 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Доля совладельца в общем объеме взносов и платежей на содержание, реконструкцию, реставрацию, проведение текущего и капитального ремонтов, технического перевооружения общего имущества в многоквартирном будинкувстановлюеться пропорционально общей площади квартиры (квартир) и / или нежилых помещений, находящихся в его собственности.

{Часть первая статьи 20 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

{Часть вторая статьи 20 исключен на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 Доля участия совладельца квартиры и / или нежилого помещения определяется в соответствии с его долей как совладельца квартиры и / или нежилого помещения.

{Часть третья статьи 20 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Споры по определению доли совладельца в общем объеме взносов и платежей на содержание, эксплуатацию, реконструкцию, реставрацию, проведение текущего и капитального ремонтов, технического перевооружения общего имущества в многоквартирном доме решаются в судебном порядке.

{Часть четвертая статьи 20 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 21**. Средства объединения

Средства объединения состоят из:

остатков средств на содержание и ремонт многоквартирного дома на счетах лица, осуществлявшей управление таким домом к созданию объединения;

взносов и платежей совладельцев;

средств, полученных объединением в результате сдачи в аренду вспомогательных помещений и другого общего имущества многоквартирного дома;

средств, полученных объединением в качестве возмещения за предоставленные отдельным категориям граждан льготы на оплату жилищно-коммунальных услуг и предназначены жилищные субсидии;

средств и имущества, поступающих для обеспечения нужд основной деятельности объединения;

добровольных имущественных, в том числе денежных, взносов физических и юридических лиц;

средств, привлеченных на условиях кредита или займа;

средств государственного и / или местных бюджетов, полученных на основании совместного финансирования для содержания, реконструкции, реставрации, проведение текущего и капитального ремонтов, технического перевооружения многоквартирного дома;

пассивных доходов;

доходов от деятельности основанных объединением юридических лицах, направляемых на выполнение уставных целей объединения;

средств, полученных из других источников, направляемых на выполнение уставных целей объединения.

Порядок уплаты, перечень и размеры взносов и платежей совладельцев, в том числе отчислений в резервный и ремонтного фондов, устанавливаются общим собранием объединения в соответствии с законодательством и уставом объединения.

{Статья 21 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Статья 22. Обеспечение объединением содержания и эксплуатации многоквартирного дома, пользования общим имуществом в этом доме

Для обеспечения содержания и эксплуатации многоквартирного дома, пользования общим имуществом в этом доме, включая текущий ремонт, содержание многоквартирного дома и придомовой территории, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и отопления, вывоз бытовых отходов, объединения по решению общего собрания вправе:

удовлетворять эти цели самостоятельно путем самообеспечения;

определять управляющего, исполнителей отдельных жилищно-коммунальных услуг, с которыми все совладельцы заключают соответствующие договоры;

выступать коллективным потребителем (заказчиком) всех или части жилищно-коммунальных услуг.

Вопрос самостоятельного обеспечения объединением эксплуатации и содержания многоквартирного дома и пользования общим имуществом в этом доме регулируются Хозяйственным кодексом Украины (436-15) в части хозяйственного обеспечения деятельности нехозяйствующих субъектов.

Самостоятельное обеспечение объединением содержанию и эксплуатации многоквартирного дома, пользования общим имуществом в многоквартирном доме может осуществляться непосредственно совладельцами, а также путем привлечения объединением физических и юридических лиц на основании заключенных договоров.

Газо- и электроснабжения квартир и нежилых помещений осуществляется на основании договоров между их владельцами и газ и электроснабжающей организации в соответствии с требованиями законодательства.

Договора с управляющим заключаются объединением в соответствии с законом.

Для финансирования самообеспечения объединения совладельцы платят соответствующие взносы и платежи в размерах, установленных общим собранием объединения. С согласия правления отдельные совладельцы могут в счет уплаты таких взносов и платежей выполнять отдельные работы.

Объединение оплачивает холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию, природный газ, коммунальные услуги по ценам (тарифам), установленным для населения, кроме части таких услуг, оплачиваемых собственниками нежилых помещений.

С целью предоставления населению, проживающему в многоквартирных домах, в которых созданы объединения, льгот и субсидий для возмещения расходов на управление многоквартирным домом взносы и платежи определяются в размерах, утвержденных общим собранием объединения, но не более установленного в соответствии с законодательством предельного размера соответствующих расходов.

С целью предоставления населению, проживающему в многоквартирных домах, в которых созданы объединения, льгот и субсидий для возмещения расходов на оплату коммунальных услуг определяется размер взносов (платежей) на соответствующие потребности, утвержденный общим собранием объединения, но не более высокого в соответствующем населенном пункте тарифа на соответствующие коммунальные услуги, установленного соответствующим государственным органом или органом местного самоуправления для субъектов хозяйствования.

{Статья 22 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 23**. Взносы на содержание и ремонт помещений

{Название статьи 23 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Содержание и ремонт помещений, находящихся в собственности, осуществляются в соответствии с законодательством Украины.

Владелец квартиры и / или нежилого помещения обязан в соответствии с законодательством обеспечить использование, содержание, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения прав и интересов других совладельцев.

{Часть вторая статьи 23 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Взносы на содержание и ремонт помещений или другого имущества, находящегося в общей собственности, определяются уставом объединения

и / или решением общего собрания.

{Часть третья статьи 23 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 {Часть четвертая статьи 23 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 Владелец, причинивший ущерб имуществу, которое находится в общей собственности или собственности других совладельцев, обязан возместить причиненные убытки в полном объеме. Владелец несет ответственность за убытки, причиненные лицом, проживающим совместно с ним, а также любой другой лицом, проживающим в квартире по договору аренды или с ведома владельца, если иное не предусмотрено договором аренды или иным договором между собственником и данным лицом.

Возмещение убытков может осуществляться в денежной или в иной форме по соглашению сторон или по решению суда.

 {Статья 24 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 25**. Порядок выполнения объединением делегированных полномочий

Органы местного самоуправления в порядке, определенном законом, могут делегировать объединению, которое управляет многоквартирным домом, полномочия по осуществлению расчетов по предусмотренных законом льгот и субсидий отдельным категориям граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг, потребленной электроэнергии.

{Часть первая статьи 25 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Делегированные полномочия осуществляются в объеме, необходимом для полного и своевременного возмещения расходов совладельцев жилых помещений, нанимателей и арендаторов жилых помещений, путем: {Абзац первый части второй статьи 25 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05 .2015}

передачи объединению установленных государственных дотаций на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт жилищного фонда, субсидий на жилищно-коммунальные услуги, компенсационных средств за предоставленные льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан;

предоставление компенсации (субсидии) на оплату жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан из числа собственников квартир и / или нежилых помещений, нанимателей и арендаторов в соответствии с законодательством. {Абзац третий части второй статьи 25 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

В случае несвоевременного перечисления на соответствующие счета средств установленных законодательством дотации, компенсации (субсидии) на оплату жилья и коммунальных услуг предприятия, организации, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, могут обращаться с иском в суд о бесспорном взыскании средств с плательщиков, должны платить указанные дотации, компенсации (субсидии).

**Статья 26**. Аренда помещений в многоквартирном доме

{Название статьи 26 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Собственник помещения в многоквартирном доме, в котором создано объединение, может сдать его в аренду для проживания физическому лицу или для осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной не запрещенной законом деятельности физическому или юридическому лицу, если такая деятельность не противоречит установленным нормам использования помещений в жилых домах и не наносит вреда интересам собственников (пользователей) и окружающей среде.

При необходимости может быть осуществлен перевод помещения в нежилое на срок действия договора аренды или постоянно в порядке, установленном законодательством.

Объекты, принадлежащие к общему имуществу многоквартирного дома, могут по решению общего собрания объединения передаваться в пользование, в том числе на условиях аренды, физическим и юридическим лицам при условии, не будут ухудшены условия эксплуатации многоквартирного дома.

{Часть третья статьи 26 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 {Часть четвертая статьи 26 исключен ана основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 {Часть пятая статьи 26 исключена на основании Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

 Арендатор должен быть ознакомлен с уставом объединения, правами и обязанностями совладельцев.

В случае необходимости проведения строительных работ заинтересованная сторона получает соответствующие разрешения согласно законодательству.

Не допускается передача в аренду квартиры или нежилого помещения для ведения хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, если это будет противоречить интересам или ограничивать права других собственников (пользователей) помещений.

{Часть восьмая статьи 26 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

Споры относительно заключения, исполнения или прекращения договора аренды помещения для указанной деятельности решаются по соглашению сторон или в судебном порядке.

**Статья 27.** Страхование общего имущества

{Название статьи 27 в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

В порядке, предусмотренном уставом, правление объединения может осуществлять страхование общего имущества от любых видов риска и прямых убытков.

Совладельцы - владельцы квартир и / или нежилых помещений осуществляют страхование принадлежащих им помещений самостоятельно.

{Часть вторая статьи 27 с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

При наличии страхового случая страховая сумма выплачивается объединению или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах совладельцев соответствии с уставом объединения.

Страховые выплаты, полученные для компенсации убытков от несчастного случая, в первую очередь используются на восстановление и ремонт.

**Статья 28**. Ликвидация объединения

Объединение (ассоциация) считается прекращенным со дня внесения об этом соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц и физических лиц - предпринимателей.

{Часть первая статьи 28 в редакции Закона N 2555-VI (2555-17) от 23.09.2010}

Объединение ликвидируется в случае:

приобретение одним лицом всех помещений в многоквартирном доме;

принятия совладельцами решение о ликвидации объединения; принятия судом решения о ликвидации объединения.

{Часть статьи 28 в редакции Закона N 2555-VI (2555-17) от 23.09.2010, N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

В случае ликвидации объединения средства, оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, распределяются между всеми совладельцами пропорционально общей площади квартиры (квартир) и / или нежилых помещений в многоквартирном доме, находящихся в их собственности.

{Статья 28 дополнена частью по закону N 3053-IV (3053-15) от 03.11.2005; в редакции Закона N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

При этом осуществляется зачет задолженности каждого совладельца перед объединением в соответствии с уставом этого объединения. Если совладелец имеет долг перед этим объединением, сумма которого превышает сумму его доли в имуществе, и отказывается оплатить этот долг, спор решается в судебном порядке.

{Статья 28 дополнена частью по закону N 3053-IV (3053-15) от 03.11.2005; с изменениями, внесенными согласно Закону N 417-VIII (417-19) от 14.05.2015}

**Статья 29**. Ответственность за нарушение законодательства об объединении

Лица, виновные в:

несоблюдении требований настоящего Закона;

нарушении прав владельцев (пользователей), их объединений и ассоциаций;

нарушении устава объединения и противодействия его выполнению;

создании, организации деятельности или ликвидации объединения с нарушением законодательства, государственных стандартов и норм;

незаконном присвоении имущества, находящегося в общей собственности;

несоблюдении условий договоров, заключенных в соответствии с настоящим Законом,

- несут гражданскую, уголовную, административную ответственность в соответствии с законом.

Законами Украины может быть установлена ​​ответственность и за

другие виды правонарушений.

**Статья 30**. Заключительные положения

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования.

Пункт 2 статьи 30 настоящего Закона, которым вносятся изменения в Закон Украины "О налогообложении прибыли предприятий" (334/94-ВР), вступает в силу с 1 января 2002 года.

 {Пункт 2 статьи 30 утратил силу на основании Кодекса N 2755-VI (2755-17) от 02.12.2010}

  3. До проведения реформы системы оплаты труда ввестигосударственную дотацию на коммунальные услуги, обслуживание и капитальный ремонт домов объединений соответствии с порядком,предусмотренного законодательством для государственного жилищного фонда.

4. Кабинету Министров Украины в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона: представить на рассмотрение Верховной Рады Украины предложения по внесение изменений в законы Украины, вытекающих из настоящего Закона;

привести свои нормативно-правовые акты в соответствие с настоящим законом;

обеспечить приведение министерствами и другими центральными органами исполнительной власти их нормативно-правовых актов в соответствие с настоящим Законом.

Президент України Л.КУЧМА

 м. Київ, 29 листопада 2001 року
 N 2866-III