

# **ЗАКОН УКРАЇНИ**

## **Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

Із змінами і доповненнями, внесеними

Законами України

від 3 листопада 2005 року N 3053-IV,

від 23 вересня 2010 року N 2555-VI,

Податковим кодексом України

від 2 грудня 2010 року N 2755-VI,

Законом України

від 16 жовтня 2012 року N 5459-VI

Цей Закон визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

### **Стаття 1. Визначення термінів**

Для цілей цього Закону наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

асоціація власників жилих будинків (далі - асоціація) - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань;

допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);

житловий комплекс - єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс;

загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо);

конструктивні елементи багатоквартирного будинку - частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їзна група тощо);

нежиле приміщення - приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку;

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна;

прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку;

технічне обладнання багатоквартирного будинку - інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та

безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території);

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

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

## **Стаття 2. Відносини, що регулюються цим Законом**

Цей Закон регулює:

порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності і ліквідації об'єднань, асоціацій;

відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження нерухомим майном у об'єднанні, асоціації;

відносини між об'єднаннями та асоціаціями;

відносини між об'єднаннями, асоціаціями і органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

відносини між об'єднаннями і господарюючими суб'єктами.

## **Стаття 3. Законодавство про об'єднання і асоціації**

Діяльність об'єднань і асоціацій регулюється цим Законом, [Цивільним](#), [Житловим](#) та [Земельним кодексами України](#), іншими нормативно-правовими актами та статутом об'єднання, асоціації.

## **Стаття 4. Мета створення об'єднання та його статус**

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Об'єднання створюється як організація для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України.

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

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

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

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

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

Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.

Майно об'єднання утворюється з:

майна, переданого йому членами об'єднання у власність;

одержаних доходів;

іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

### **Стаття 5. Реорганізація житлово-будівельних кооперативів у об'єднання**

Житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання.

Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання і далі проводяться відповідно до вимог цього Закону.

Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежилых приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

У разі неповної оплати вартості жилих приміщень і належної частки у вартості нежилых приміщень та іншого майна окремими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть брати участь у зборах, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, з метою вступу до об'єднання за згодою власника невикраденої частки майна.

Створені відповідно до цієї статті об'єднання звільняються від сплати реєстраційного збору.

### **Стаття 6. Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання**

Об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилых приміщень.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

Скликання установчих зборів здійснюється власником будинку або ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень.

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється власником будинку або ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх власників або їх уповноважених осіб.

У голосуванні беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах.

Кожний власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу.

Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників.

У разі відсутності кворуму ініціатор призначає нову дату, місце і час проведення установчих зборів. Новопризначені установчі збори можуть бути скликані не раніш як через 14 діб з дня зборів, що не відбулися.

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут.

Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

(частина чотирнадцята статті 6 у редакції  
Закону України від 23.09.2010 р. N 2555-VI)

Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.

(статтю 6 доповнено частиною п'ятнадцятою  
згідно із Законом України від 23.09.2010 р. N 2555-VI)

#### **Стаття 7. Статут об'єднання**

Статут об'єднання складається відповідно до [Типового статуту](#), який затверджує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. У статуті має бути визначено таке:

(абзац перший частини першої статті 7 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 16.10.2012 р. N 5459-VI)

- назва і місцезнаходження об'єднання;
- мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;
- перелік майна, що перебуває у спільній сумісній власності (неподільного майна), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна;
- перелік майна, що перебуває у спільній частковій власності (загального майна), права та обов'язки членів об'єднання щодо цього майна;
- статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;
- порядок скликання та проведення загальних зборів;
- періодичність проведення зборів;
- порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;
- перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;
- джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;
- порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;
- порядок та умови укладення договорів між об'єднанням та кожним власником квартири, приміщення;
- перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;
- порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього;
- права і обов'язки членів об'єднання;
- відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;
- порядок внесення змін до статуту;

підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання.

### **Стаття 8. Статут асоціації**

До складу асоціації можуть входити об'єднання та власники садиб, що використовують спільно внутрішньоквартальні інженерні мережі (споруди).

Статут асоціації визначає відповідно до законодавства України:

назву, місцезнаходження асоціації;

представництво від об'єднань;

права і обов'язки членів асоціації;

статутні органи асоціації, їх склад та повноваження, порядок утворення, діяльності та фінансування;

порядок внесення змін до статуту;

підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) асоціації і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити інші положення, що є важливими для діяльності асоціації.

### **Стаття 9. Членство в об'єднанні**

Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку.

Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно з створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально, на основі письмової заяви, в будь-який момент його існування.

Членство в об'єднанні розпочинається на підставі поданої письмової заяви власника за згодою об'єднання. Порядок прийняття до об'єднання визначається статутом.

Членство в об'єднанні припиняється на підставі поданої письмової заяви власника приміщення або з інших підстав відповідно до статуту об'єднання.

Власники приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, можуть укладати з об'єднанням угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах.

### **Стаття 10. Статутні органи об'єднання**

Органами управління об'єднання є загальні збори його членів, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Загальні збори скликаються і проводяться згідно з вимогами статуту об'єднання.

Загальні збори правомочні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання.

Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів об'єднання.

Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане членам об'єднання під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання відноситься:

затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;

обрання членів правління об'єднання;

питання про використання об'єктів, що перебувають у спільній власності членів об'єднання;  
затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;  
затвердження договорів (угод), укладених на суму, що перевищує визначену в статуті об'єднання;  
визначення розмірів внесків та платежів членами об'єднання;  
прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд;  
визначення розміру матеріального та іншого заохочення членів об'єднання і правління;  
визначення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності об'єднання;  
прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам;  
затвердження угод про заснування товариств або участі у товариствах.

За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав членів об'єднання, погіршують умови використання майна або умови проживання.

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам.

Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

До компетенції правління відноситься:

підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;  
здійснення контролю за своєчасною сплатою членами об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;  
розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;  
укладення договорів з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи, надають послуги, та здійснення контролю за їх виконанням;  
ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;  
скликання та організація проведення загальних зборів членів об'єднання або зборів представників.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа членів об'єднання ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

## **Стаття 11. Утримання житлового комплексу на балансі**

Об'єднання після набуття статусу юридичної особи може:

прийняти на власний баланс весь житловий комплекс;

за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини;

укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

Рішення про прийняття на баланс основних фондів приймається відповідно до цього Закону, інших нормативно-правових актів та статуту об'єднання.

Балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом.

У разі якщо у новозбудованому будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди, сільська, селищна, міська рада може своїм рішенням призначити балансоутримувача.

Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження по забезпеченню управління будинком до прийняття будинку на баланс об'єднанням. Витрати на здійснення цих функцій управління розподіляються між власниками пропорційно площі приміщень, що перебувають у їх власності.

Передача майна з балансу на баланс відбувається у [порядку](#), встановленому Кабінетом Міністрів України.

Передача на баланс майна (в тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього.

Частина багатоквартирного будинку може бути виділена в окремий житловий комплекс за умови, що надбудова, реконструкція або знесення цієї частини не порушить цілісності чи можливості використання за призначенням інших частин будівлі, що не входять до складу цього комплексу.

Спори щодо прийняття та передачі на баланс майна вирішуються у судовому порядку.

## **Стаття 12. Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу**

Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу здійснює управитель шляхом:

належної експлуатації житлового комплексу та забезпечення відповідних умов користування власним, неподільним та загальним майном власників;

накопичення необхідних коштів на проведення поточних та капітальних ремонтів відповідно до законодавства;

отримання відшкодування від винної особи за збитки, заподіяні майну, яке перебуває у нього на балансі, або своєчасного звернення до суду щодо відшкодування збитків у примусовому порядку.

У разі якщо балансоутримувачем є об'єднання, рішення про форму управління приймається на загальних зборах кваліфікованою більшістю голосів.

У цьому випадку управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання може здійснювати у формі:

управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання;

передачі всіх або частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі за договором;

делегування визначених статутом повноважень по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу асоціації.

Форма управління неподільним та загальним майном житлового комплексу може бути змінена в будь-який час у встановленому цим Законом порядку.

### **Стаття 13. Відносини власників приміщень і управителя**

Відносини власників приміщень і управителя регулюються договором між ними, який укладається на основі **Типового договору**, форму якого затверджує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

(частина перша статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 16.10.2012 р. N 5459-VI)

У разі передачі частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі між власником приміщення і цією юридичною особою укладається окремий договір.

Істотними умовами договору є:

- найменування сторін;
- предмет договору;
- права сторін щодо здійснення управління житловим комплексом;
- обов'язки сторін щодо надання послуг по експлуатації житлового комплексу та оплати цих послуг;
- вичерпний перелік послуг;
- вартість кожної послуги та загальна вартість щомісячного платежу;
- порядок контролю та звіту сторін;
- наслідки невиконання умов договору;
- перелік форс-мажорних обставин;
- строк дії договору, умови продовження та припинення дії договору, дата укладення договору.

Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

Укладення договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні, за винятком випадку, коли власник і управитель є однією особою.

У разі відмови власника приміщення укласти договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного майна та відповідної частки загального майна об'єднання має право звернення до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.

Право на звернення до суду виникає у об'єднання через шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні договору.

### **Стаття 14. Права власника - члена об'єднання**

Власник - член об'єднання має право:

- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
- знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання членами об'єднання правил добросусідства;
- вийти в установленому статутом порядку з об'єднання;
- одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

На вимогу члена об'єднання воно зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

Порядок здійснення прав власників визначається законом.

Здійснення прав власника не може порушувати права інших власників.

Спори щодо здійснення прав власників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

### **Стаття 15. Обов'язки власника - члена об'єднання**

Власник - член об'єднання зобов'язаний:

виконувати вимоги статуту об'єднання;

виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;

використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;

забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту;

забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших власників;

додержуватися вимог правил утримання жилого будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;

своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;

відшкодовувати за власний рахунок і у повному обсязі збитки, заподіяні майну інших власників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;

виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;

попереджувати псування неподільного та загального майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;

додержувати чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час (з 23 до 7 години).

Статутом об'єднання можуть бути встановлені й інші обов'язки власників - членів об'єднання відповідно до законодавства.

### **Стаття 16. Загальні права об'єднання**

Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту:

шляхом скликання загальних зборів:

створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;

приймати рішення щодо надходження та витрати коштів об'єднання;

визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до статуту;

давати згоду на укладення договорів на виконання робіт та надання послуг для об'єднання відповідно до вимог статті 10 цього Закону;

встановлювати розміри платежів, зборів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

виключати з свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків;

брати на баланс майно об'єднання;

для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність в порядку, визначеному законом.

Доручати правлінню в межах повноважень, визначених статутом:

визначати підрядника, укласти договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;

здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;

ініціювати скликання загальних зборів;

захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

Загальні збори членів об'єднання мають право делегувати асоціації, до якої вони входять, частину повноважень власних органів управління.

Об'єднання може стати засновником асоціації.

### **Стаття 17. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків**

Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:

робити членам об'єднання попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання платежі, збори і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;

виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

Реалізація прав об'єднання, визначених цією статтею, здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання.

Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів його членів у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання неподільного та загального майна об'єднання, на суму боргу. [Порядок](#) розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.

### **Стаття 18. Обов'язки об'єднання**

Об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане:

забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;

звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;

забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;

виконувати свої договірні зобов'язання;

забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна;

припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження неподільним та загальним майном членами об'єднання;

у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, асоціації, представляти інтереси членів об'єднання, асоціації відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.

### **Стаття 19. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку**

Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна.

Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню.

Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку.

Власники приміщень володіють, користуються і у встановлених цим Законом та цивільним законодавством межах розпоряджаються спільним майном.

При відчуженні приміщення в жилу будинку право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі.

Об'єкти права спільної власності на майно можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі або групі осіб у разі, якщо це не пов'язано з порушенням прав і інтересів інших співвласників неподільного та загального майна, які охороняються законом.

### **Стаття 20. Визначення часток обов'язкових платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна**

Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна та в інших спільних витратах у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у користуванні фізичних або юридичних осіб.

Частка участі співвласника квартири, власника кімнати (кімнат) у квартирі, де проживають два і більше власників жилих приміщень, співвласника нежилого приміщення на утримання і ремонт визначається відповідно до його частки як співвласника приміщення.

Спори щодо визначення частки в обов'язкових платежах на утримання і ремонт неподільного та загального майна, в інших спільних витратах вирішуються в судовому порядку.

### **Стаття 21. Кошти об'єднання**

Кошти об'єднання надходять та зберігаються на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням.

Використання та розпорядження коштами здійснюється відповідно до статуту та затвердженого кошторису.

Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

Кошти об'єднання складаються з:

залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;

статутних внесків, обов'язкових платежів членів об'єднання;  
коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;

субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням;

доходів, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;

добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб.

Для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюються відповідно до статуту об'єднання.

За рішенням загальних зборів об'єднання можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені статутом. [Порядок](#) створення спеціальних фондів визначається Кабінетом Міністрів України. Кошти цих фондів акумулюються на банківських рахунках об'єднання.

## **Стаття 22. Оплата комунальних послуг членами об'єднання**

За наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власники жилих і нежилих приміщень можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом.

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

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

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

У разі, якщо правління об'єднання самостійно здійснює функції управителя, воно за договором з постачальниками комунальних послуг може бути колективним замовником (абонентом) таких послуг. У цьому випадку об'єднання несе повну відповідальність за своєчасну сплату вартості фактично спожитих членами об'єднання комунальних послуг.

Розподіл загальних рахунків між власниками приміщень в одній квартирі чи нежитлому приміщенні здійснюється відповідно до законодавства та статуту з урахуванням розміру частки належного майна та кількості осіб, які проживають у квартирі, включаючи тих, які проживають тимчасово, а також з урахуванням особливостей використання нежитлих приміщень.

Власники квартир, приміщень, що не обладнані приладами обліку, зобов'язані укласти договір про обслуговування та оплату комунальних послуг з управителем незалежно від членства в об'єднанні.

Відмова від укладення договору, від оплати рахунків або несплата рахунків не допускається. Такі дії є порушенням прав інших членів об'єднання і підставою для звернення до суду про стягнення заборгованості із плати по відповідних рахунках у примусовому порядку.

Власники несуть відповідальність за своєчасність здійснення платежів на рахунок управителя незалежно від використання приміщень особисто чи надання належних їм приміщень в оренду, якщо інше не передбачено договором.

### **Стаття 23. Видатки на утримання і ремонт приміщень**

Утримання і ремонт приміщень, які перебувають у власності, здійснюються відповідно до законодавства України.

Власник приміщення зобов'язаний відповідно до законодавства забезпечити використання, утримання, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт приміщень або їх частин без завдання шкоди майну і порушення прав та інтересів інших власників.

Видатки на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та договором про їх використання.

Кошти за користування неподільним та загальним майном і обслуговування спільної власності сплачуються на банківський рахунок об'єднання. Ця частина комунальних послуг надається об'єднанню як кінцевому споживачеві.

Власник, який заподіяв збитки майну, що перебуває у спільній власності або власності інших членів об'єднання, зобов'язаний відшкодувати заподіяні збитки в повному обсязі. Власник несе відповідальність за збитки, заподіяні особою, яка проживає спільно з ним, а також будь-якою іншою особою, яка проживає у квартирі згідно з договором оренди або з відома власника, якщо інше не передбачено договором оренди або іншим договором між власником і цією особою.

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

### **Стаття 24. Участь колишнього власника багатоквартирного будинку в обслуговуванні і ремонті неподільного та загального майна житлового комплексу**

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

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

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

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

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

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

### **Стаття 25. Порядок виконання об'єднанням делегованих повноважень**

Органи місцевого самоврядування в порядку, визначеному законом, можуть делегувати об'єднанню, яке виконує функції управителя, повноваження по здійсненню розрахунків щодо передбачених законом пільг та субсидій окремим категоріям громадян по оплаті житлово-комунальних послуг, спожитої електроенергії.

Делеговані повноваження здійснюються в обсязі, необхідному для повного і своєчасного відшкодування витрат власників жилих приміщень, наймачів і орендарів жилих приміщень, шляхом:

передачі об'єднанню встановлених державних дотацій на фінансування витрат на експлуатацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду, субсидій на житлово-комунальні послуги, компенсаційних коштів за надані пільги по оплаті житлово-комунальних послуг окремим категоріям громадян;

надання компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг окремим категоріям громадян з числа власників, наймачів і орендарів відповідно до законодавства.

У разі несвоєчасного перерахування на відповідні рахунки коштів за встановлені законодавством дотації, компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг підприємства, організації, що надають житлово-комунальні послуги, можуть звертатися з позовом до суду про безспірне стягнення коштів з платників, які мають сплачувати зазначені дотації, компенсації (субсидії).

### **Стаття 26. Оренда приміщень у житловому комплексі**

Власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.

За необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.

У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання за дорученням загальних зборів може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебувають у спільній власності членів об'єднання. За домовленістю сторін може бути укладений договір про передачу в оренду квартири (приміщення) та приміщень або їх частини, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання. В цьому випадку договором визначається частка кожної сторони в отриманні доходів та сплаті податків, інших обов'язкових платежів, передбачених законом чи статутом.

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

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

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

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

Не допускається передача в оренду жилого чи нежилого приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень.

Спори щодо укладення, виконання або припинення договору оренди приміщення для зазначеної діяльності вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

### **Стаття 27. Страхування майна об'єднання**

У порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання може здійснювати страхування спільного майна від будь-яких видів ризику та прямих збитків.

Члени об'єднання - власники жилих або нежилих приміщень здійснюють страхування належних їм приміщень самостійно.

За наявності страхового випадку страхова сума виплачується об'єднанню або спеціально призначеному довіреному представникові для наступного використання в інтересах членів об'єднання відповідно до статуту об'єднання.

Страхові виплати, отримані для компенсації збитків від нещасного випадку, в першу чергу використовуються на відновлення та ремонт.

### **Стаття 28. Ліквідація об'єднання**

Об'єднання (асоціація) вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців.

Об'єднання ліквідується у разі:

фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливило його відновлення або ремонт;

відчуження житлового комплексу за рішенням суду;

придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі;

прийняття членами об'єднання рішення про його ліквідацію;

прийняття судом рішення про ліквідацію об'єднання.

(частину першу статті 28 замінено двома частинами згідно із Законом України від 23.09.2010 р. N 2555-VI, у зв'язку з цим частини другу і третю вважати відповідно частинами третьою і четвертою)

У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма власниками приміщень пропорційно сукупному розміру їх внесків та обов'язкових платежів на утримання і ремонт

неподільного майна, відповідної частки загального майна, а також на інші спільні витрати у багатоквартирному будинку.

(статтю 28 доповнено частиною третьою згідно із  
Законом України від 03.11.2005 р. N 3053-IV)

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного власника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо власник приміщення в об'єднанні, незалежно від членства в ньому, має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

(статтю 28 доповнено частиною четвертою згідно із  
Законом України від 03.11.2005 р. N 3053-IV)

### **Стаття 29. Відповідальність за порушення законодавства про об'єднання Особи, винні у:**

недотриманні вимог цього Закону;  
порушенні прав власників (користувачів), їх об'єднань і асоціацій;  
порушенні статуту об'єднання та протидії його виконанню;  
створенні, організації діяльності або ліквідації об'єднання з порушенням законодавства, державних стандартів і норм;  
незаконному привласненні майна, що перебуває у спільній власності;  
недотриманні умов договорів, укладених відповідно до цього Закону,  
- несуть цивільну, кримінальну, адміністративну відповідальність відповідно до закону.

Законами України може бути встановлена відповідальність і за інші види правопорушень.

### **Стаття 30. Прикінцеві положення**

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Пункт 2 статті 30 цього Закону, яким вносяться зміни до [Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств"](#), набирає чинності з 1 січня 2002 року.

2. Пункт 2 статті 30

втратив чинність

(у зв'язку з втратою чинності [Законом України від 28.12.94 р. N 334/94-ВР](#) згідно з Податковим кодексом України від 02.12.2010 р. N

3. До проведення реформи 2755-VI)

системи оплати праці

запровадити державну дотацію на комунальні послуги, обслуговування та капітальний ремонт будинків об'єднань відповідно до порядку, передбаченого законодавством для державного житлового фонду.

4. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом:

подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо внесення змін до законів України, що впливають з цього Закону;

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

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

**Президент України**

**Л. КУЧМА**

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