



# ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення  
управління багатоквартирними будинками

---

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести зміни до таких законів України:

1. У Законі України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 10, ст. 78 із наступними змінами):

1) статтю 6 викласти в такій редакції:

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

Об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на квартири та нежитлові приміщення, загальна площа яких становить більше половини загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

Установчі збори приймають рішення з питань порядку денного з можливістю їх обговорення.

За технічної можливості може бути організовано участь в установчих зборах окремих співвласників (їх представників) (за їхнім бажанням) дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. Голосування таких співвласників

(їх представників), крім голосування за обрання голови зборів, здійснюється шляхом заповнення ними листків опитування.

Ініціатором установчих зборів є ініціативна група, яка складається не менш як із трьох власників квартир або нежитлових приміщень.

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціатором установчих зборів не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня проведення установчих зборів. Повідомлення в письмовій формі надається кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилається рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника до ініціатора установчих зборів, отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення установчих зборів, повідомлення про проведення установчих зборів співвласників надсилається такому співвласнику на іншу поштову адресу або на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій, зазначених у такій заяві.

У повідомленні про проведення установчих зборів повинна міститися інформація про:

- 1) ініціатора установчих зборів;
- 2) дату, час та місце проведення установчих зборів;
- 3) порядок денний установчих зборів;
- 4) наявність/відсутність технічної можливості для участі співвласників в установчих зборах дистанційно в режимі відеоконференції із зазначенням інформації щодо підключення до неї.

До повідомлення про проведення установчих зборів можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що розглядатимуться на зборах.

Дата, час і місце проведення установчих зборів обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

Установчі збори веде голова зборів. Рішення про обрання голови зборів приймається більшістю голосів присутніх співвласників (їх представників), крім тих, які беруть участь у зборах дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. При прийнятті такого рішення кожний присутній співвласник (його представник) має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання, визначення особи, уповноваженої на підписання та подання документів для проведення державної реєстрації об'єднання як юридичної особи, а також затверджують його статут. Установчі збори уповноважені приймати й інші рішення, віднесені цим Законом до повноважень загальних зборів об'єднання.

Перший склад правління та голова правління обираються за рішенням установчих зборів. Зміна та відкликання членів і голови правління здійснюються у порядку, передбаченому статутом об'єднання.

Рішення приймається шляхом поіменного голосування.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їх представники), загальна кількість голосів яких становить більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки належної співвласнику площі квартири або нежитлового приміщення у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, крім випадків, визначених частинами десятою і п'ятнадцятою цієї статті. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної часткової власності, належна кожному співвласнику площа квартири або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки у праві спільної часткової власності. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, для цілей цього Закону такі співвласники вважаються власниками рівних часток.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною тринадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідної кількості голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування під час установчих зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення установчих зборів або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування ("за" або "проти").

Голосування представником співвласника здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Примушення співвласників (їх представників) до голосування за або проти прийняття відповідного рішення чи надання їм будь-якої винагороди при проведенні голосування під час установчих зборів або письмового опитування співвласників забороняється.

При підрахунку голосів враховуються голоси, подані співвласниками (їх представниками), у тому числі співвласниками (їх представниками), які взяли участь в установчих зборах дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, під час проведення установчих зборів та письмового опитування.

Кожний співвласник (його представник) може проголосувати з одного питання лише один раз.

Рішення установчих зборів оформлюється протоколом, який повинен містити відомості про:

- 1) ініціатора установчих зборів;
- 2) дату, час, місце проведення установчих зборів (у тому числі інформацію про технічні засоби електронних комунікацій, з використанням яких співвласники брали участь в установчих зборах дистанційно в режимі відеоконференції);
- 3) загальну кількість співвласників багатоквартирного будинку;
- 4) загальну площу квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку;
- 5) кожного співвласника (його представника), який взяв участь в установчих зборах, у тому числі дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, або письмовому опитуванні, а саме:
  - прізвище, ім'я, по батькові співвласника та його представника (у разі представництва особи);
  - номер квартири або нежитлового приміщення;
  - загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
  - документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);
- 6) обраного голову установчих зборів;
- 7) порядок денний установчих зборів;
- 8) підсумки голосування щодо кожного питання порядку денного установчих зборів.

Листки опитування, створені у паперовій формі, пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою.

Листки опитування, створені у формі електронних документів та підписані шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.

Повідомлення про прийнятті установчими зборами рішення із зазначенням результатів голосування з кожного питання не пізніше 15 календарних днів з дня проведення установчих зборів або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його проведення), надаються ініціатором установчих зборів у письмовій формі кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилаються рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, або в іншому порядку, визначеному установчими зборами. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника повідомлення про прийнятті установчими зборами рішення надсилаються йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій за контактними даними, зазначеними у заяві. У такому разі надання такому співвласнику або надсилання йому рекомендованим листом повідомлення про прийнятті установчими зборами рішення не вимагається.

Установчі документи об'єднання (протокол установчих зборів та статут об'єднання) підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа.

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

Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом.

У разі створення об'єднання власниками квартир та/або нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках голосування співвласників щодо створення такого об'єднання проводиться у порядку, передбаченому цією статтею, за кожним багатоквартирним будинком окремо. При прийнятті рішення про створення об'єднання результати голосування визначаються окремо для кожного багатоквартирного будинку. Рішення про створення об'єднання вважається прийнятим, якщо у кожному багатоквартирному будинку за нього набрано кількість голосів "за", встановлену частиною тринадцятою цієї статті.

Замовник будівництва, колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком або його обслуговування/утримання до створення об'єднання, протягом 30 календарних днів з дня направлення об'єднанням відповідного звернення забезпечує передачу такому об'єднанню:

одного комплексу проектної документації на будівництво та іншої технічної документації на багатоквартирний будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства;

інформації та документів щодо діючих гарантійних зобов'язань стосовно будівельних робіт, виконаних під час будівництва та експлуатації багатоквартирного будинку, включаючи термін дії гарантійних зобов'язань, відомості про виконавця робіт, обсяг гарантійних зобов'язань тощо.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок, визначеної частиною тридцять першою цієї статті, замовник будівництва, колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком або його обслуговування/утримання до створення об'єднання, протягом шести місяців з дня направлення об'єднанням відповідного звернення відновлює її за власний рахунок та передає об'єднанню.

Передбачені цією статтею електронні документи створюються з дотриманням законів України "Про електронні документи та електронний документообіг", "Про електронні довірчі послуги";

2) у статті 10:

частини третю і шосту викласти в такій редакції:

"Загальні збори скликаються та проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів з урахуванням положень цієї статті. Ініціатором загальних зборів є правління об'єднання або ініціативна група, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень";

"Рішення загальних зборів об'єднання доводяться до відома співвласників ініціатором загальних зборів у порядку, визначеному частиною двадцять шостою статті 6 цього Закону, або в іншому порядку, визначеному загальними зборами об'єднання";

частину дванадцяту виключити;

частини тринадцяту – шістнадцяту викласти в такій редакції:

"Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах, ніж передбачено частинами чотирнадцятою та п'ятнадцятою статті 6 цього Закону.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники, які разом мають більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників (крім випадків, якщо законом та/або статутом об'єднання встановлена більша кількість голосів, необхідна для прийняття рішення). Статутом об'єднання може бути встановлена інша кількість голосів, необхідна

для прийняття рішення з окремих питань. Забороняється встановлювати у статуті об'єднання кількість голосів, необхідну для прийняття рішення, менше ніж 50 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників та більше ніж 75 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників (а для прийняття рішення з питань обрання органів управління об'єднання, зміни форми управління, встановлення та зміни розмірів внесків/платежів, затвердження кошторису – більше ніж 67 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників), крім випадків, передбачених цим Законом.

Рішення загальних зборів об'єднання про відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами вважаються прийнятими, якщо за них проголосували співвласники, які разом мають більше ніж 75 відсотків загальної кількості голосів усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частинами чотирнадцятою та п'ятнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах";

3) абзац четвертий частини першої статті 14 викласти в такій редакції:

"знайомитися з протоколами установчих та загальних зборів (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), а також за власний рахунок робити з них виписки і копії та отримувати їх копії в електронній формі";

4) частину першу статті 29 після абзацу сьомого доповнити двома новими абзацами такого змісту:

"умисній втраті чи втраті з необережності або знищенні оригіналів протоколів загальних зборів об'єднання, листків опитування, договорів та інших документів щодо діяльності об'єднання;

ненаданні співвласникам інформації, передбаченої цим Законом".

У зв'язку з цим абзац восьмий вважати абзацом десятим;

5) пункт 3<sup>1</sup> статті 30 викласти в такій редакції:

"3<sup>1</sup>. Установити, що на період дії воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 2102–ІХ, та протягом одного року з дня його припинення чи скасування на місцевості, що входить до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну

політику з питань тимчасово окупованих територій, правління об'єднання має право самостійно (без рішення або погодження загальних зборів об'єднання):

1) приймати рішення про реконструкцію та/або ремонт, у тому числі капітальний, багатоквартирного будинку, пошкодженого внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією, за рахунок коштів і майна об'єднання, отриманих для таких цілей як безоплатна безповоротна (у тому числі грантова) допомога від фізичних, юридичних осіб, територіальних громад, держави Україна, іноземних держав та міжнародних організацій. Така реконструкція та/або ремонт не повинні передбачати:

зміну функціонального призначення об'єкта або його складових частин, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення);

зміну кількості поверхів об'єкта;

формування нових або зникнення існуючих складових частин будівлі, споруди, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення);

2) укладати договори про отримання об'єднанням безоплатної безповоротної допомоги на реконструкцію та/або ремонт багатоквартирного будинку (квартир, нежитлових приміщень, спільного майна багатоквартирного будинку);

3) укладати договори, необхідні для виконання робіт, визначених підпунктом 1 цього пункту, за умови що загальна сума за такими договорами не перевищуватиме суми коштів та вартості майна, отриманих для таких цілей як безоплатна безповоротна (у тому числі грантова) допомога від фізичних, юридичних осіб, територіальних громад, держави Україна, іноземних держав та міжнародних організацій, та залишку коштів резервного фонду об'єднання.

Повноваження правління, передбачені цим пунктом, можуть бути достроково припинені за рішенням загальних зборів об'єднання";

б) у тексті Закону слова "загальні збори співвласників" в усіх відмінках замінити словами "загальні збори об'єднання" у відповідному відмінку.

2. У Законі України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 29, ст. 262; 2016 р., № 29, ст. 536; 2017 р., № 18, ст. 222; 2018 р., № 1, ст. 1):

1) частину п'яту статті 5 викласти в такій редакції:

"5. Замовник будівництва, колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком або його обслуговування/утримання, протягом



30 календарних днів з дня направлення відповідного звернення особою, уповноваженою співвласниками багатоквартирного будинку, забезпечує передачу співвласникам в особі їх об'єднання або особі, уповноваженій співвласниками у передбаченому цим Законом порядку:

одного комплексу проектної документації на будівництво та іншої технічної документації на багатоквартирний будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства;

інформації та документів щодо діючих гарантійних зобов'язань стосовно будівельних робіт, виконаних під час будівництва та експлуатації багатоквартирного будинку, включаючи термін дії гарантійних зобов'язань, відомості про виконавця робіт, обсяг гарантійних зобов'язань тощо.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок, визначеної абзацами другим і третім цієї частини, замовник будівництва, колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком або його обслуговування/утримання, протягом шести місяців з дня направлення відповідного звернення особою, уповноваженою співвласниками багатоквартирного будинку, відновлює її за власний рахунок та передає особам, визначеним абзацом першим цієї частини";

2) пункт 5 частини першої статті 6 викласти в такій редакції:

"5) знайомитися з протоколами зборів співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), а також за власний рахунок робити з них виписки і копії та отримувати їх копії в електронній формі";

3) статтю 10 викласти в такій редакції:

**"Стаття 10. Прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників**

1. Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів та прийняття відповідних рішень здійснюються згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

2. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- 1) розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;
- 2) визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем;
- 3) обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням;
- 4) визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;
- 5) проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;
- 6) визначення дати та місця проведення наступних зборів співвласників;
- 7) визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком;
- 8) відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами, за умови дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- 9) вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги).

3. Ініціатором зборів співвласників є ініціативна група, яка складається не менш як із трьох власників квартир або нежитлових приміщень, або управитель, обраний відповідно до цього Закону.

4. Збори співвласників у прийнятих в експлуатацію новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на квартири та нежитлові приміщення, загальна площа яких становить більше половини загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

5. Збори співвласників приймають рішення з питань порядку денного з можливістю їх обговорення.

6. За технічної можливості може бути організовано участь у зборах співвласників окремих співвласників (їх представників) (за їхнім бажанням) дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. Голосування таких співвласників (їх представників), крім голосування за обрання голови зборів, здійснюється шляхом заповнення ними листків опитування.

7. Повідомлення про проведення зборів співвласників направляється ініціатором зборів співвласників не пізніше ніж за 10 календарних днів до дня проведення зборів. Повідомлення в письмовій формі надається кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилається рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника до ініціатора зборів співвласників, отриманою не пізніше ніж за 15 календарних днів до дня проведення зборів співвласників, повідомлення про проведення зборів співвласників надсилається такому співвласнику на іншу поштову адресу або на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій, зазначених у такій заяві.

8. У повідомленні про проведення зборів співвласників повинна міститися інформація про:

- 1) ініціатора зборів співвласників;
- 2) дату, час та місце проведення зборів співвласників;
- 3) порядок денний зборів співвласників;
- 4) наявність/відсутність технічної можливості для участі співвласників у зборах співвласників дистанційно в режимі відеоконференції із зазначенням інформації щодо підключення до неї.

До повідомлення про проведення зборів співвласників можуть додаватися додаткові матеріали або інформація, що розглядатимуться на зборах.

9. Дата, час та місце проведення зборів співвласників обираються зручними для більшості можливих учасників зборів.

10. Збори співвласників веде голова зборів. Рішення про обрання голови зборів приймається більшістю голосів присутніх співвласників (їх представників), крім тих, які беруть участь у зборах дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції. При прийнятті такого рішення кожний присутній співвласник (його представник) має один голос незалежно від кількості та площі квартири або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

11. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки належної співвласнику площі квартири або нежитлового приміщення у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, крім випадків, визначених частинами десятою та чотирнадцятою цієї статті.

Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної часткової власності, належна кожному співвласнику площа квартири або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки у праві спільної часткової власності.

Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, для цілей цього Закону такі співвласники вважаються власниками рівних часток.

12. Рішення приймається шляхом поіменного голосування.

13. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень, визначених абзацами другим – сьомим цієї частини.

Рішення вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, з питань, зазначених:

1) у пункті 1 частини другої цієї статті, – у частині правочинів, що підлягають державній реєстрації відповідно до закону;

2) у пункті 5 частини другої цієї статті, – у частині проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, пов'язаних з:

відселенням осіб, які проживають у багатоквартирному будинку (крім випадків, якщо таке відселення необхідне для проведення робіт з ліквідації наслідків аварій, пожеж, збройної агресії та інших надзвичайних ситуацій);

формуванням нових або зникненням існуючих складових частин будівлі, споруди, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення);

3) у пункті 8 частини другої цієї статті.

14. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 або більше відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували більш як 50 відсотків загальної кількості співвласників, крім рішень, визначених абзацами другим – сьомим цієї частини.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували більш як 75 відсотків загальної кількості всіх співвласників, з питань, зазначених:

1) у пункті 1 частини другої цієї статті, – у частині правочинів, що підлягають державній реєстрації відповідно до закону;

2) у пункті 5 частини другої цієї статті, – у частині проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, пов'язаних з:

відселенням осіб, які проживають у багатоквартирному будинку (крім випадків, якщо таке відселення необхідне для проведення робіт з ліквідації наслідків аварій, пожеж, збройної агресії та інших надзвичайних ситуацій);

формуванням нових або зникненням існуючих складових частин будівлі, споруди, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення);

3) у пункті 8 частини другої цієї статті.

15. Рішення зборів співвласників оформлюється протоколом, який повинен містити відомості про:

1) ініціатора зборів співвласників;

2) дату, час, місце проведення зборів співвласників (у тому числі інформацію про технічні засоби електронних комунікацій, з використанням яких співвласники брали участь в установчих зборах дистанційно в режимі відеоконференції);

3) загальну кількість співвласників багатоквартирного будинку;

4) загальну площу квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку;

5) кожного співвласника (його представника), який взяв участь у зборах співвласників, у тому числі дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, або письмовому опитуванні, а саме:

прізвище, ім'я, по батькові співвласника та його представника (у разі представництва особи);

номер квартири або нежитлового приміщення;

загальна площа квартири або нежитлового приміщення;

документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);

6) обраного голову зборів співвласників;

7) порядок денний зборів співвласників;

8) підсумки голосування щодо кожного питання порядку денного зборів співвласників.

Протокол зборів співвласників підписує голова зборів співвласників.

16. Якщо в результаті проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частинами тринадцятою та чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах співвласників. Письмове опитування співвласників проводиться протягом не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення зборів співвласників. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважається неприйнятним.

17. Письмове опитування проводиться ініціатором зборів співвласників та/або іншими співвласниками (за їхньою згодою), визначеними ініціатором зборів співвласників.

Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно.

18. Письмове опитування проводиться у письмовій та/або в електронній формі шляхом заповнення співвласниками листків опитування.

19. Кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення зборів співвласників або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування ("за" або "проти").

20. Листки опитування, створені у паперовій формі, пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються уповноваженою співвласниками особою.

Листки опитування, створені у формі електронних документів та підписані шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, зберігаються уповноваженою співвласниками особою на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.

21. Листки опитування з питань розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку є невід'ємною частиною протоколу зборів співвласників.

22. Листок опитування повинен містити такі відомості:

- 1) дата опитування;
- 2) прізвище, ім'я, по батькові співвласника;
- 3) номер квартири або нежитлового приміщення;
- 4) загальна площа квартири або нежитлового приміщення;
- 5) документ, що підтверджує право власності співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення, або відомості, які містяться у Державному реєстрі

речових прав на нерухоме майно, про реєстрацію права власності співвласника на квартиру чи нежитлове приміщення;

б) документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);

7) питання до співвласника – пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти "за" або "проти". Питання повинно бути чітко і зрозуміло сформульоване, що не допускає різних тлумачень;

8) відповідь співвласника "за" або "проти" щодо кожного питання окремо;

9) власноручний або електронний підпис, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, співвласника та особи, яка проводила опитування.

23. Голосування представником співвласника здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

24. Примушення співвласників (їх представників) до голосування за або проти прийняття відповідного рішення чи надання їм будь-якої винагороди при проведенні голосування під час зборів співвласників або письмового опитування співвласників забороняється.

25. При підрахунку голосів враховуються голоси, подані співвласниками (їх представниками), у тому числі співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах співвласників дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, під час проведення зборів співвласників та письмового опитування.

Кожний співвласник (його представник) може проголосувати з одного питання лише один раз.

26. Протокол зборів співвласників з питань, зазначених у пунктах 2 і 3 частини другої цієї статті, складається не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в управителя, а другий передається на зберігання до виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради за місцем розташування багатоквартирного будинку, який розміщує резолютивну частину рішення, прийнятого зборами співвласників, на своєму офіційному веб-сайті.

Порядок зберігання виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад протоколів зборів співвласників та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті такими зборами, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

27. Повідомлення про прийняті зборами співвласників рішення із зазначенням результатів голосування з кожного питання не пізніше 15 календарних днів з дня проведення зборів співвласників або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його

проведення), надаються в письмовій формі кожному співвласнику під власноручний підпис або надсилаються рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника повідомлення про прийняті зборами співвласників рішення надсилаються йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій за контактними даними, зазначеними у заяві. У такому разі надання такому співвласнику або надсилання йому рекомендованим листом повідомлення про прийняті зборами співвласників рішення не вимагається.

28. Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які після прийняття таких рішень набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення.

29. За рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (власники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під'їзді або секції багатоквартирного будинку, тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників (крім рішень щодо вчинення правочинів стосовно розпорядження спільним майном, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації). Рішення щодо спільного майна приймаються зборами такої групи співвласників та доводяться до її відома у порядку, передбаченому цією статтею. Рішення зборів групи співвласників є обов'язковими для такої групи співвласників та виконуються за її рахунок. Рішення зборів групи співвласників у письмовій формі доводяться до відома управителя не пізніше 15 календарних днів з дня проведення зборів групи співвласників або завершення строку, встановленого для проведення письмового опитування (у разі його проведення), а до відома інших співвласників – у спосіб, визначений зборами співвласників у рішенні щодо передачі таких повноважень.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзд, секція багатоквартирного будинку тощо). Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 або більше відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзду, секції багатоквартирного будинку тощо), рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості власників усіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзду, секції багатоквартирного будинку тощо).



30. Передбачені цією статтею електронні документи створюються з дотриманням законів України "Про електронні документи та електронний документообіг", "Про електронні довірчі послуги";

4) абзац другий частини п'ятої статті 11 викласти в такій редакції:

"Управитель протягом одного місяця з дня підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати під власноручний підпис або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом управителя. За складеною у довільній формі письмовою заявою (у тому числі у формі електронного документа) співвласника примірник договору в електронній формі надсилається йому на адресу електронної пошти чи з використанням інших технічних засобів електронних комунікацій за контактними даними, зазначеними у заяві. У такому разі надання такому співвласнику або надсилання йому рекомендованим листом примірника договору не вимагається";

5) статтю 13 доповнити пунктом 5<sup>1</sup> такого змісту:

"5<sup>1</sup>. Установити, що на період дії воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, та протягом одного року з дня його припинення або скасування на місцевості, що входить до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій, управитель має право самостійно (без рішення або погодження зборів співвласників):

1) приймати рішення про реконструкцію та/або ремонт, у тому числі капітальний, багатоквартирного будинку, пошкодженого внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією, за рахунок коштів і майна співвласників, отриманих для таких цілей як безоплатна безповоротна (у тому числі грантова) допомога від фізичних, юридичних осіб, територіальних громад, держави Україна, іноземних держав та міжнародних організацій. Така реконструкція та/або ремонт не повинні передбачати:

зміну функціонального призначення об'єкта або його складових частин, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира, вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення);

зміну кількості поверхів об'єкта;

формування нових або зникнення існуючих складових частин будівлі, споруди, що є самостійними об'єктами нерухомого майна (квартира,

вбудоване, прибудоване чи вбудовано-прибудоване житлове та нежитлове приміщення у будівлі, споруді, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове або нежитлове приміщення);

2) укладати договори про отримання безоплатної безповоротної допомоги на реконструкцію та/або ремонт багатоквартирного будинку (квартир, нежитлових приміщень, спільного майна багатоквартирного будинку);

3) укладати договори, необхідні для виконання робіт, визначених підпунктом 1 цього пункту, за умови що загальна сума за такими договорами не перевищуватиме суми коштів та вартості майна, отриманих для таких цілей як безоплатна безповоротна (у тому числі грантова) допомога від фізичних, юридичних осіб, територіальних громад, держави Україна, іноземних держав та міжнародних організацій.

Кошти безоплатної безповоротної допомоги на реконструкцію та/або ремонт багатоквартирного будинку управитель зобов'язаний за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, зарахувати на окремий банківський рахунок, відкритий відповідно до частини третьої статті 18 Закону України "Про житлово-комунальні послуги". Такі кошти є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.

Управитель не має права стягувати із співвласників додаткові кошти на реконструкцію та/або ремонт багатоквартирного будинку (квартир, нежитлових приміщень, спільного майна багатоквартирного будинку), якщо співвласники в установленому цим Законом порядку не приймали рішення про відповідні роботи (заходи) та витрати і джерела їх фінансування.

Повноваження управителя, передбачені цим пунктом, можуть бути достроково припинені за рішенням зборів співвласників".

## II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності через три місяці з дня його опублікування, крім підпункту 5 пункту 1 та підпункту 5 пункту 2 розділу I цього Закону, які набирають чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону.

2. Об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків та асоціаціям об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, статuti яких затверджені до набрання чинності цим Законом, забезпечити приведення таких статутів у відповідність із цим Законом протягом трьох років з дня припинення чи скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ.

Протягом трьох років з дня припинення чи скасування воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, положення статутів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, асоціацій об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є чинними в частині, що відповідає законодавству на день набрання чинності цим Законом.

Абзац другий цього пункту не застосовується після внесення змін до статутів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, асоціацій об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

3. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня опублікування цього Закону:

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

забезпечити прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону;

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

Президент України

м. Київ  
14 липня 2023 року  
№ 3270-ІХ



В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ