**Проект**

**подається народними депутатами**

**України**

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законів України щодо правового регулювання відносин між співвласниками багатоквартирних будинків і власниками та

наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у

багатоквартирних будинках

Верховна Рада України постановляє:

1. Внести зміни до таких законодавчих актів України:
2. У Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., N 24, ст. 170 із наступними змінами):

1) частину першу статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" доповнити пунктом 442 такого змісту:

"442) затвердження переліку видів підприємницької і господарської діяльності, які відповідно до рішення зборів співвласників багатоквартирного будинку не можуть здійснюватися власниками та/або наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках, розташованих в межах території відповідної територіальної громади, з огляду на можливе завдання такими видами діяльності шкоди інтересам співвласників багатоквартирного будинку або можливе істотне погіршення якості життя співвласників багатоквартирного будинку, а також затвердження додаткових критеріїв, яким мають відповідати багатоквартирні будинки, на які можуть поширюватись встановлені у цьому пункті обмеження".

1. У Законі України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (Відомості Верховної Ради України, 2002, N 10, ст. 78 із наступними змінами):

1) частину дев'яту статті 10 доповнити абзацом одинадцятим такого змісту: "прийняття рішення про заборону здійснення одного або кількох видів підприємницької і господарської діяльності у квартирах або нежитлових приміщеннях багатоквартирного будинку з числа тих видів діяльності, які рішенням представницького органу місцевого самоврядування територіальної громади, на території якої розташований багатоквартирний будинок, внесені до переліку видів підприємницької і господарської діяльності, які не можуть

здійснюватися власниками та/або наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках з огляду на можливе завдання такими видами діяльності шкоди інтересам співвласників багатоквартирного будинку або можливе істотне погіршення якості життя співвласників багатоквартирного будинку";

1. частину п'яту статті 14 доповнити новим абзацом такого змісту:

"під час розгляду спору, який виник внаслідок порушення одним із співвласників заборони, встановленої рішенням загальних зборів відповідно до абзацу одинадцятого частини дев'ятої статті 10 Закону, суд може визнати таку заборону зловживанням правом і відмовити у позові, якщо відповідач доведе, що заборонена діяльність не завдала і не може завдати шкоди інтересам інших співвласників багатоквартирного будинку та не спричинила і не може спричинити істотного погіршення якості життя інших співвласників багатоквартирного будинку";

1. абзац четвертий статті 15 викласти у такій редакції:

"використовувати приміщення за призначенням з урахуванням обмежень, які можуть бути встановлені рішенням загальних зборів відповідно до абзацу одинадцятого частини дев'ятої статті 10 Закону, дотримуватися правил користування приміщеннями";

1. абзац четвертий статті 16 доповнити словами:

"встановлювати обмеження щодо можливості здійснення одного або кількох видів підприємницької і господарської діяльності у квартирах або нежитлових приміщеннях багатоквартирного будинку з числа тих видів діяльності, які рішенням представницького органу місцевого самоврядування територіальної громади, на території якої розташований багатоквартирний будинок, внесені до переліку видів підприємницької і господарської діяльності, які не можуть здійснюватися власниками або наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках з огляду на можливе завдання такими видами діяльності шкоди інтересам співвласників або можливе істотне погіршення якості життя співвласників";

1. до частини першої статті 17 додати абзац сьомий у такій редакції:

"звертатися до суду в разі порушення співвласником обмежень на здійснення підприємницької і господарської діяльності, встановлених рішенням загальних зборів відповідно до абзацу одинадцятого частини дев'ятої статті 10 Закону, з позовом про заборону здійснення відповідної діяльності та/або стягнення штрафу за порушення цієї заборони в розмірі однієї із таких сум (на розсуд позивача):

(а) одного прожиткового мінімуму на працездатну особу, визначеного станом на 1 січня поточного року, за кожний день порушення заборони, починаючи із дати надсилання власнику відповідного приміщення повідомлення про рішення загальних зборів до дати припинення власником або наймачем (орендарем) забороненої діяльності, або

(б) тридцяти відсотків річних від ринкової вартості приміщення, в якому здійснюється заборонена діяльність, в розрахунку за кожний день порушення заборони, починаючи із дати надіслання власнику відповідного приміщення повідомлення про рішення загальних зборів до дати припинення власником або наймачем (орендарем) забороненої діяльності";

1. абзац перший статті 26 викласти у такій редакції:

"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 на таку діяльність не поширюються обмеження, встановлені рішенням загальних зборів відповідно до абзацу одинадцятого частини дев'ятої статті 10 Закону, і за умови, що така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу";

1. частину восьму статті 26 викласти у такій редакції:

"Не допускається передача в оренду квартири або нежитлового приміщення для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень, або порушувати заборону, встановлену рішенням загальних зборів відповідно до абзацу одинадцятого частини дев'ятої статті 10 Закону".

**ІІ Перехідні положення:**

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його офіційного опублікування.
2. Сторонам договорів оренди приміщень у багатоквартирних будинках, укладених до прийняття загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку рішення відповідно до абзацу одинадцятого частини дев'ятої статті 10 Закону "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", внести зміни до зазначених договорів протягом трьох місяців з моменту прийняття загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку рішення з метою приведення цільового призначення, за яким використовуються відповідні приміщення, у відповідність із рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку.
3. Встановити, що штрафні санкції, передбачені частиною п'ятою статті 17 Закону "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", не застосовуються протягом перехідного періоду, передбаченого пунктом 1 цих Перехідних положень, до власників приміщень, які до дня прийняття відповідного рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку використовувались за цільовим призначенням, забороненим рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку.

**Голова Верховної Ради України Дмитро РАЗУМКОВ**