



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36
e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

16.05.2018 № 8/9-1404-18 на № _____ від _____

Овдієнко М.

foi+request-34450-a1025f59@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваш запит від 10.05.2018 (реєстр. № ЗП-120/2 від 10.05.2018) і повідомляє.

Надаємо друковане з бази підсистеми «Діловодство та КВД» системи електронного документообігу «Megapolis. Документообіг» скановане зображення запитуваного листа Міністерства від 27.02.2018 № 8/9-587-18.

Щодо надання копій постанов Кабінету Міністрів України

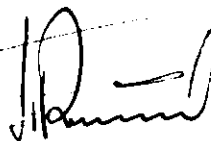
Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирного будинку», розроблений Мінрегіоном на виконання положень Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII, надіслано на погодження заінтересованим центральним органам виконавчої влади та з метою громадського обговорення розміщено на офіційному веб-сайті Мінрегіону в розділі «Нормативно-правова база/Регуляторна політика/Проекти регуляторних актів для обговорення та аналізу регуляторного впливу» (за посиланням <http://www.minregion.gov.ua/base-law/reg-politics/proekti-regulyatornih-aktiv-dlya-obgovorennya-ta-analizi-regulyatornogo-vplivu/proekt-postanovi-kabinetu-ministriv-ukrayini-pro-zatverdzhennya-pravil-nadannya-poslugi-z-upravlinnya-bagatokvartirnim-budinkom-ta-tipovogo-dogovoru-pro-nadannya-poslugi-z-upravlinnya-bagatokvartirni/>). Проект вказаного акту додається.

Проекти постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку перевірки відповідності якості надання комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг», а також «Про внесення змін до Порядку проведення перерахунків розміру плати за надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення в разі ненадання їх або надання не в повному обсязі, зниження якості» (зміни до постанови Уряду від 17 лютого 2010 р. № 151) і «Про

внесення змін до Порядку проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі» (щодо перерахунку плати за послуги з управління багатоквартирним будинком) (зміни до постанови Уряду від 11 грудня 2013 р. № 970) нині опрацьовуються структурними підрозділами Міністерства - до їх офіційного розміщення на сайті надані бути не можуть.

Додаток: на 20 арк.

Заступник директора Департаменту



В.В. Токаренко

Олейнікова Ірина Володимирівна, 207 18 61

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 2018 р. №

Київ

Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН

**Про затвердження Правил надання послуги з управління
багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з
управління багатоквартирним будинком**

Відповідно до пункту 3 статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», підпунктів 1 та 2 пункту 1 статті 4 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити Правила надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що додаються.
2. Затвердити Типовий договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що додається.
3. Визнати такими, що втратили чинність з дня введення в дію Закону України від 09 листопада 2017 р. № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги»:
 - постанову Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 484 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 37, ст. 1255; 2012 р., № 3 ст., 85);

4. Ця постанова набирає чинності з дня введення в дію Закону України від 09 листопада 2017 р. № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги», крім підпункту 6 пункту 39, пунктів 49, 50 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, які набирають чинності з 1 січня 2019 року.

постанову Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 529 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (Офіційний вісник України, 2009 р., № 40, ст. 1353; № 42, ст. 1353; № 68, ст. 2353; 2011 р., № 62, ст. 2472).

ПРАВИЛА
надання послуги з управління багатоквартирним будинком

Загальні положення

1. Ці Правила визначають порядок надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – договір управління), укладеним відповідно до законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги».

Дія цих Правил не поширюється на відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

2. Терміни, що використовуються у цих Правилах, вживаються у значеннях, наведених у законах України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

3. У разі якщо договором управління багатоквартирним будинком (далі – послуга з управління) передбачено обов'язок управителя укласти договір страхування своєї відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків, управитель зобов'язаний укласти такий договір протягом одного місяця після укладення договору управління (або внесення змін до нього) строком не менш, як на строк дії договору управління та своєчасно його продовжувати (укладати новий).

Прийняття будинку в управління

4. Не пізніше, ніж протягом двадцяти днів з моменту набрання чинності договору управління, управитель здійснює огляд технічного стану будинку та його прибудинкової території, про що складає відповідний акт. Уповноважена особа співвласників, а у випадку укладення договору уповноваженою особою органу місцевого самоврядування – представники відповідного органу місцевого самоврядування - можуть брати участь в такому огляді. Копія відповідного акту передається уповноваженій особі співвласників.

5. Протягом строку, визначеного договором управління, уповноважена особа співвласників чи попередній управитель передають управителю наявну технічну документацію на будинок згідно з переліком, визначеним Міністерством.

6. У разі якщо договір управління укладається уповноваженою особою органу місцевого самоврядування з управителем, обраним за результатами конкурсу, така уповноважена особа передає або забезпечує передачу управителю замовником будівництва або виконавцем, що надавав послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у будинку до укладення договору управління, примірника технічної документації на будинок згідно з переліком, визначеним Міністерством.

7. Приймання-передача технічної документації на будинок підтверджується актом приймання-передачі.

У разі передачі технічної документації на будинок від попереднього управителя уповноважена співвласниками особа приймає участь у підписанні акту приймання-передачі такої документації та отримує його копію разом із копіями відповідної технічної документації.

8. Відсутня технічна документація на будинок виготовляється (відновлюється) співвласниками. У випадку покладення обов'язку щодо виготовлення (відновлення) такої документації на управителя, такі витрати відшкодовуються співвласниками в порядку та на умовах, погодженими між управителем та співвласниками.

Порядок надання послуг

9. Послуга з управління включає:

утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комуніальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо; купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку; поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

10. Під час надання послуги з управління управитель забезпечує виконання погоджених із співвласниками робіт та послуг з утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточного ремонту спільного майна будинку, що входять до кошторису витрат на утримання будинку

та прибудинкової території (дані - кошторис), з врахуванням обов'язкового переліку робіт та послуг, що затверджується Міністерством та з дотриманням:

встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо якості житлово-комунальних послуг;

періодичності виконання (надання) таких робіт (послуг), визначених договором управління.

11. У разі якщо це визначено договором управління, управитель здійснює обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовиведення та постачання гарячої води, технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання та газопостачання за рахунок співвласників.

У разі, якщо протягом строку дії договору управління співвласники прийняли рішення про укладення індивідуального договору про надання комуніальної послуги, який передбачає утримання, обслуговування та поточний ремонт виконавцем комуніальної послуги внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комуніальної послуги, до договору управління багатоквартирним будинком вносяться відповідні зміни в частині зменшення кошторису.

12. Для забезпечення належного утримання спільного майна будинку та прибудинкової території і здійснення поточного ремонту спільного майна будинку управитель не пізніше, ніж протягом двадцяти днів з моменту набрання чинності договору управління складає план здійснення заходів з утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточного ремонту спільного майна будинку, що включає:

план-графік технічного огляду будинку;

графік прибирання прибудинкової території;

графіки проведення дезінсекції та дератизації;

графік прибирання місць загального користування;

план-графік поточного ремонту;

план-графік оглядів димових та вентиляційних каналів;
інші заходи (у разі необхідності та в залежності від наявного обладнання будинку).

13. Управитель укладає з виконавцем послуги з постачання електричної енергії договір про постачання електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку, а також інші договори, необхідні для надання послуги.

14. Управитель збирає та веде технічну документацію на будинок, а також забезпечує внесення змін до неї у випадку зміни технічного стану будинку, зокрема в результаті проведення його капітального ремонту або реконструкції, переобладнання, перепланування тощо.

15. До складу документації, яка ведеться управителем, крім тієї, що передана йому за актом приймання-передачі, входять:

описи робіт на поточній і капітальній (у випадку організації його проведення) управителем за рішенням співвласників) ремонтні;

акти технічних оглядів будинку;

журнали аварійних заявок співвласників;

протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності);

акти огляду/перевірки димових та вентиляційних каналів;

акти огляду/експертизи по ліфтах;

акти виконаних робіт з дератизації та дезінсекції (за наявності);

акти щого перевірки вузлів обліку води на загальнобудинкові потреби (за наявності);

список співвласників будинку;

інша документація, передбачена цими Правилами та законодавством.

16. Порядок доступу управителя до житла, іншого нерухомого майна у багатоквартирному будинку в тому числі, несанкціонованого, визначається Законом України «Про житлово-комунальні послуги» та договором управління.

17. Інформацію, пов'язану з виконанням договору управління управитель доводить до відома співвласників у порядку та у спосіб, визначений таким

договором. Під час розміщення інформаційних матеріалів можуть використовуватися такі способи:

1) загального повідомлення;

на дошках (стендах) оголошень у під'їздах будинку;

на власній Інтернет-сторінці управителя;

2) персонального повідомлення;

через персональний електронний кабінет співвласника (у разі його створення) на Інтернет-сторінці управителя;

на звороті платіжних документів, що надаються управителем співвласникам;

у друкованих матеріалах, що поширюються управителем через поштові скриньки кожного співвласника;

у друкованих матеріалах, що вручаються управителем співвласникові особисто (під розписку);

у листах, інших видах поштових відправлень, у тому числі рекомендованих та цінних;

на електронну адресу співвласника, якщо така адреса надана співвласником.

Обрання одного із способів персонального повідомлення кожного із співвласників для розміщення інформаційних матеріалів є обов'язковим.

Під час розміщення інформаційних матеріалів враховуються вимоги законодавства про захист персональних даних.

18. У випадку виникнення аварії, зокрема пошкодження несучих, огорожувальних та несучоогороджувальних конструкцій будівлі, а у разі якщо управитель здійснює обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем відповідно до пункту 15 цих Правил - пошкодження, вихід з ладу, відмова, неможливість експлуатації внутрішньобудинкових систем, управитель проводить аварійно-відновні роботи.

Граничний строк проведення аварійно-відновних робіт у випадку пошкодження несучих, огорожувальних та несучоогороджувальних конструкцій

будівлі становить не більше 7 діб з моменту встановлення факту аварії, якщо витрати на проведення відповідного обсягу аварійно-відбудовних робіт передбачені кошторисом. При цьому управитель негайно після встановлення факту аварії повинен забезпечити огороження небезпечної зони та /або негайно припинити експлуатацію небезпечної зони спільного майна будинку.

Граничний строк проведення аварійно-відновних робіт у випадку пошкодження, виходу з ладу, відмови або неможливості експлуатації внутрішньобудинкових систем встановлюється порядком їх обслуговування.

19. У разі пошкодження або виходу з ладу окремих частин спільного майна будинку, якщо внаслідок цього їх подальша експлуатація є неможливою або створює загрозу життю і здоров'ю людей та/або майну співвласників, а вартість їх ремонту (відновлення безпечної експлуатації) перевищують передбачені кошторисом розмір витрат, управитель у порядку та спосіб, визначені у договорі управління:

повідомляє співвласників про необхідність ремонту (відновлення безпечної експлуатації) частин спільного майна будинку, які вийшли з ладу або були пошкоджені, та вносить пропозиції щодо фінансування відповідних витрат; призупиняє надання послуги з управління в частині експлуатації таких частин спільного майна будинку до моменту прийняття співвласниками рішення про проведення робіт з їх ремонту (відновлення безпечної експлуатації) та визначення джерела фінансування таких робіт.

20. У разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку, управитель:

накопичує кошти на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переснащення спільного майна багатоквартирного будинку; надає в оренду спільне майно багатоквартирного будинку.

встановлює сервітути щодо спільного майна багатоквартирного будинку.
21. Управитель для виконання рішення співвласників багатоквартирного будинку, передбаченими пунктом 21 Правил, відкриває окремий банківський рахунок для приймання відповідних платежів (внесків на реконструкцію,

реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переснащення спільного майна будинку, орендної плати, плати за сервітути) та проведення розрахунків за таким багатоквартирним будинком.

Кошти такого рахунка є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.

22. Кошти, що надходять від використання спільного майна багатоквартирного будинку та встановлення сервітутів (орендна плата, плата за сервітути) спрямовуються на капітальний ремонт (заміну) спільного майна багатоквартирного будинку, якщо інше не встановлено договором управління або рішенням співвласників багатоквартирного будинку чи об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку.

23. Кошти, що надходять як внески на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переснащення спільного майна будинку, спрямовуються на відповідні цілі згідно умов договору управління або іншого договору, який покладає на управителя обов'язок організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку.

24. Управитель зобов'язаний забезпечити співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до інформації про рух коштів на банківському рахунку для приймання відповідних платежів, шляхом розміщення та періодичного оновлення відповідної інформації у порядку та спосіб, передбачений договором управління.

25. У разі припинення дії договору управління управитель не пізніше наступного за припиненням такого договору банківського дня:

1) повертає співвласникам залишок коштів, що обліковуються на день припинення договору на банківському рахунку для приймання відповідних платежів, у такому порядку:

залишки коштів, що утворилися за рахунок доходів від використання спільного майна будинку, повертаються пропорційно до частки співвласника

багатоквартирного будинку, якщо інше не передбачено договором управління або рішенням співвласників;

залишки коштів, що утворилися від здійснення внесків на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку, повертаються кожному зі співвласників, які вносили відповідні внески.

2) закриває банківський рахунок для приймання відповідних платежів.

26. За результатами технічного огляду будинку управитель інформує співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку у порядку, визначеному умовами договору. Під час інформування управитель надає співвласникам рекомендований план капітального ремонту (заміни) спільного майна будинку.

27. Якщо це передбачено договором управління або іншим договором, укладеним між управителем та співвласниками, управитель в межах виділених співвласниками коштів організовує виконання та виступає замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку.

У договорі, укладеному між управителем та співвласниками, який передбачає виконання управителем функцій замовника робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку, повинно бути визначено:

умови фінансування співвласниками робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна будинку;

порядок погодження зі співвласниками плану виконання робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

порядок обрання управителем підрядника(ів) на проведення робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна будинку та погодження вартості таких робіт із співвласниками;

порядок знітування управителем про витрачання коштів на проведення робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна будинку та надання

співвласникам доступу до відповідних первинних документів, що підтверджують факт здійснення та оплати таких робіт;

інші умови за погодженням сторін.

Оплата послуг з управління

28. Оплата за послугу з управління вноситься щомісячно, до 20 числа місяця, що йде за розрахунковим, якщо інший порядок та строки не визначені договором управління. За бажанням співвласника оплата послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

29. Співвласник не звільняється від обов'язку оплати послуги з управління у разі тимчасової відсутності його та/або членів сім'ї.

30. Вартість послуги з управління визначається за домовленістю сторін, а у разі визначення управителя на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, або іншим органом-суб'єктом владних повноважень, якому делеговано функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання, ефективної експлуатації та необхідного рівня і якості послуг - на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

31. Ціна послуги з управління встановлюється договором управління з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором управління, та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна будинку відповідно до кошторису;

2) винагороду управителю.

32. Кошторис враховує обов'язковий перелік робіт (послуг), а також періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, та є невід'ємною частиною договору управління.

33. Під час надання послуги з управління управитель має право здійснювати перерозподіл фактичних витрат у структурі кошторису без зміни загального обсягу таких витрат.

Такий перерозподіл витрат управителем не повинен погіршувати якість надання послуги з управління, зокрема, періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

34. За погодженням між співвласниками та управителем до договору управління можуть бути включені умови про зміну ціни у порядку та на умовах, визначених відповідним договором управління.

35. У разі ненадання послуги з управління, надання її не в повному обсязі або невідповідної якості управитель проводить перерахунок розміру плати за послугу у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

36. Надання пільг та нарахування субсидії на оплату послуги здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

У разі наявності у співвласника права на пільгу з оплати послуги таким співвласник подає управителю письмову заяву з повідомленням про наявність такого права з наданням копій підтверджуючих документів.

37. Управитель веде окремий облік доходів і витрат окремо за кожним будинком, що перебуває в його управлінні, та забезпечує співвласникам доступ до такої інформації у порядку, визначеному договором управління.

Управитель на вимогу співвласника надає інформацію про фактичні витрати відповідно до кошторису.

38. Управитель щороку звітує перед співвласниками про виконання кошторису та подає співвласникам на погодження новий кошторис у порядку, визначеному договором управління.

Права та обов'язки співвласника

39. Співвласник має право:

1) одержувати від управителя своєчасно та належної якості послугу з управління згідно із законодавством та умовами договору управління;

2) без додаткової оплати одержувати від управителя інформацію про ціну послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок надання цієї послуги, а також про її споживчі властивості;

3) на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок нена належного надання або ненадання послуги з управління, а також незаконним проникненням управителем в належне співвласнику житло (інший об'єкт нерухомого майна) з порушенням визначеного законодавством порядку доступу до житла, іншого об'єкту нерухомого майна;

4) на усунення управителем протягом строку, встановленого договором управління або законодавством, виявлених недоліків у наданні послуги з управління;

5) на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за послугу з управління у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження її якості;

6) отримувати від управителя штраф у розмірі, визначеному договором управління, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;

7) на перевірку кількості та якості послуги з управління у встановленому законодавством порядку;

8) складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання послуги з управління, зміною її складових властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

9) без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені управителем нарахування співвласнику плати за послугу з управління (з розподілом за періодами та видами нарахувань) та отримані від нього платежі;

10) одержувати відповідно до законодавства пільги та субсидії на оплату послуги з управління;

11) інші права, що передбачені законодавством та договором управління.

40. Співвласник зобов'язаний:

1) своєчасно та за власний рахунок вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням послуги з управління, що виникли з його вини;

2) власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна, пошкодженого з його вини, яка доведена в установленому законом порядку;

3) оплачувати управителеві надану послугу з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені договором управління;

4) дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та газової, санітарних норм;

5) допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя, або його представників у порядку, визначеному законом і договором управління, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміна тощо;

6) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції житла (іншого об'єкта нерухомого майна), не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників та/або учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

7) забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у його власності, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

8) у разі несвоєчасного здійснення платежів за послугу сплачувати пеню в розмірі, встановленому договором управління;

9) інформувати управителя про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та про фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житлі, у випадках та порядку, передбачених договором управління;

10) негайно повідомити управителя про виявлені несправності спільного майна будинку.

Права та обов'язки управителя

41. Управитель має право:

1) вимагати від співвласників оплати наданої послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені договором управління;

2) вимагати від співвласників дотримання вимог правил експлуатації приміщень та придбункової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

3) вимагати від співвласників своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини співвласника, або відшкодування вартості таких робіт;

4) отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати послуги;

5) отримувати інформацію від співвласників про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичної кількості осіб, які постійно проживають у житлі, у випадках та порядку, передбачених договором управління;

6) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервіс у щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

7) доступу до приміщень, будинків і споруд для ліквідації аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміна, проведення технічних і профілактичних оглядів у порядку, визначеному законодавством та договором управління;

8) вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості за надану послугу в порядку і строки, встановлені законом та/або договором управління;

9) у випадках та порядку, передбачених договором управління, прийняти/призупинити надання послуг у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі.

42. Управитель зобов'язаний:

1) забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору управління, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

2) надавати співвласникам без додаткової оплати інформацію про ціну послуг, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок надання послуги з управління, а також про її споживчі властивості;

3) від імені та за рахунок співвласників вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або вкрадженні спільного майна, відшкодування завдань збитків;

4) вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та договором управління технічну документацію будинку;

5) інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

6) у разі прийняття співвласниками відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг колективні договори про надання таких послуг, забезпечувати виконання умов договорів та контроль якості цих послуг;

7) укласти з виконавцем послуги з постачання електричної енергії договір про постачання електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечувати виконання умов такого договору та контроль якості цих послуг;

8) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

9) у разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту спільного майна будинку, оренду платіу і платіу за сервісу та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, а також на запит будь-якого співвласника надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку;

10) вести окремий облік доходів і витрат по будинку та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному договором управління;

11) щороку звітувати перед співвласниками про виконання кошторису та подавати на погодження кошторис на поточний рік.

43. Управитель має інші права та обов'язки, що передбачені законом або договором управління.

Відповідальність

44. У разі ненадання, надання ненадлежної якості послуги з управління співвласник має право викликати управителя для перевірки якості наданих послуг. Перевірка якості послуг здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

За результатами перевірки якості послуги з управління складається акти-претензія, який підписується співвласником та управителем (щодо послуги з управління).

Управитель (його представник) зобов'язаний прибути за викликом співвласника у строки, визначені в договорі управління, але не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення співвласника.

45. Акти-претензія складається управителем (його представником) та співвласником і повинен містити інформацію про те, в чому полягало ненадання, надання не в повному обсязі або ненадлежної якості послуги з управління, дату

(строк) її ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості, а також іншу інформацію, що характеризує ненадання послуг, надання їх не в повному обсязі або неналежної якості.

46. У разі неприбуття управителя (його представника) в установленний договором управління строк або неособистованої відмови підписати акт-претензію, такий акт підписується співвласником разом із не менш як двома іншими співвласниками і надсилається управителю рекомендованим листом.

47. Управитель протягом п'яти робочих днів вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії, зокрема шляхом здійснення перерахунку платежів, або видає (надсилає) співвласникові обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання управителем відповіді в установленний строк претензії співвласника вважається визнанням таким управителем.

48. Управитель зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості послуг за весь період її ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості, а також сплатити співвласникам неустойку (штраф, пеню) у розмірі, визначеному договором управління.

49. За перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управитель сплачує співвласникам штраф у розмірі, встановленому договором управління.

50. У разі несвоєчасного здійснення платежів за послугу співвласник сплачує пеню в розмірі, встановленому в договорі управління, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. Загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу. Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за послугу. Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином.

Виконання управителем функцій особи, уповноваженої співвласниками на укладання колективного договору про надання комунальної послуги

51. У разі укладення з управителем окремого договору на підставі відповідного рішення співвласників, управитель від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладає з виконавцями комунальних послуг колективні договори про надання таких послуг та забезпечує виконання умов колективних договорів та контроль якості цих послуг. Умови такого окремого договору повинні визначати:

порядок ведення управителем обліку обсягу спожитих комунальних послуг та їх оплати, у тому числі стосовно кожного співвласника;
порядок та умови здійснення управителем розподілу між співвласниками обсягу спожитої комунальної послуги відповідно до законодавства;

розмір та порядок сплати управителю плати за організацію укладення та виконання такого колективного договору, якщо необхідність внесення цієї плати погоджена між управителем та співвласниками;

порядок перерахування співвласниками коштів для оплати спожитих обсягів відповідної комунальної послуги на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання, відкритий управителем;
інші умови, погоджені між управителем та співвласниками.

52. На підставі рішення співвласників про укладання колективного договору про надання комунальної послуги, управитель укладає такий договір з виконавцем відповідної послуги в порядку, визначеному статтями 13 і 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Колективний договір про надання комунальних послуг підписується на умовах, визначених у рішенні співвласників (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).

53. Управитель не пізніше ніж протягом трьох банківських днів з дня набрання чинності укладеного колективного договору про надання комунальної послуги з її виконавцем відкриває поточний рахунок зі спеціальним режимом

використання з метою приймання коштів для оплати спожитих обсягів комунальної послуги. Такий рахунок відкривається окремо за кожним будинком, що перебуває в управлінні управління.

Управитель зобов'язаний використовувати кошти, що перебувають на такому рахунку, виключно для здійснення оплати комунальних послуг згідно з колективним договором про надання комунальних послуг. Використання зазначених коштів на будь-яку іншу ціль забороняється.

54. Про укладання колективного договору про надання комунальної послуги та про платіжні реквізити для приймання коштів для оплати спожитих обсягів комунальної послуги управління повідомляє співвласників у порядку, визначеному договором управління.

55. Якщо інше не передбачено законом або договором, управління помісяця здійснює зняття показань вузлів комерційного обліку відповідної комунальної послуги, а в разі, якщо таке зняття здійснює інша особа - забезпечує присутність свого представника під час такого зняття.

У разі, якщо зняття показань вузлів обліку здійснюється виконавцем комунальної послуги за допомогою системи дистанційного зняття показань, управління зобов'язаний помісяця знайомитися з показаннями вузла (вузлів) комерційного обліку.

Управитель веде власний облік показань вузла (вузлів) комерційного обліку комунальної послуги, незалежно від ведення такого обліку виконавцем відповідної послуги, та забезпечує можливість самостійного ознайомлення співвласників з такими показаннями через електронну систему обліку розрахунків за житлово-комунальні послуги.

56. Управитель щомісяця приймає від співвласників показання вузлів розподільного обліку комунальної послуги та/або приладів - розподільників теплової енергії. Приймання таких показань здійснюється телефоном та через електронну систему обліку розрахунків за житлово-комунальні послуги, якщо інший спосіб не передбачений договором управління.

57. Розподіл між співвласниками обсягу спожитої комунальної послуги здійснюється управителем відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання».

58. Якщо інше не передбачено законом або договором управління, управитель щомісяця, не пізніше 10 числа місяця, наступного за розрахунковим, формує та надає співвласникам рахунки (квитанції) для оплати спожитих обсягів комунальної послуги, а співвласники не пізніше 18 числа місяця, наступного за розрахунковим, вносять на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання, відкритий управлінням, кошти для оплати спожитих обсягів комунальної послуги.

59. Управитель перераховує отримані від співвласників кошти для оплати спожитих обсягів комунальної послуги виконавцю відповідної комунальної послуги в порядку та строки, визначені колективним договором про надання комунальної послуги, але не рідше одного разу на місяць. Одночасно управитель надає виконавцю відповідної комунальної послуги відомості про загальний обсяг спожитої комунальної послуги в багатоквартирному будинку та її розподіл між споживачами, а також про оплату послуги та наявність заборгованості стосовно кожного споживача.

На письмовий запит виконавця комунальної послуги управління зобов'язаний протягом 10 календарних днів надати інформацію про співвласників, які не виконали належним чином зобов'язання з оплати комунальних послуг. Така інформація включає: прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи, її код ЄДРПОУ, адреса приміщення, що їй належить у багатоквартирному будинку, сума заборгованості та її розрахунок (нарахування і оплати) за розрахунковими періодами.

60. Управитель веде облік обсягу спожитої комунальної послуги та її оплати в розрізі багатоквартирного будинку в цілому та стосовно кожного співвласника і забезпечує можливість самостійного ознайомлення співвласників з даними такого обліку через електронну систему обліку розрахунків за житлово-

комунальні послуги чи в інший спосіб, погоджений між управителем та співвласниками.

61. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальних послуг, що надаються у будинку на підставі колективного договору про надання комунальних послуг, управитель здійснює виклик виконавця комунальної послуги для перевірки кількості та якості наданих послуг, підписання акта-претензії, відібрання проб, та повідомляє про такий виклик співвласникам в порядку, визначеному договором управління. Співвласники або представники об'єднання співвласників багатоквартирного будинку беруть участь у перевірці за бажанням.

62. У разі припинення дії договору управління залишок коштів, що обліковуються на день припинення договору управління на поточному рахунку із спеціальним режимом використання після здійснення остаточних розрахунків із виконавцем комунальної послуги, повертається кожному із співвласників, які вносили відповідну плату, якщо інше не передбачено договором управління або рішенням співвласників.

63. Управитель закриває поточний рахунок зі спеціальним режимом використання не пізніше дня, наступного за днем припинення договору управління.

Припинення надання послуги

64. Не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору управління, управитель здійснює огляд технічного стану будинку та його прибудинкової території, про що складає відповідний акт. Уповноважена особа співвласників можуть брати участь в такому огляді. Копія відповідного акту передається уповноваженій особі співвласників.

65. Не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору управління, управитель передає новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку:

- 1) наявну технічну документацію на такий будинок;
 - 2) інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем за строк дії договору управління, але не більше трьох останніх років;
 - 3) інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору управління, але не більше трьох останніх років;
 - 4) дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору управління, але не більше трьох останніх років;
 - 5) майно, передане управителю багатоквартирного будинку за рішенням співвласників.
66. Не пізніше дня припинення дії договору управління управитель здійснює остаточні нарахування плати за послугу, перерахунок плати за послугу в разі її ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості, якщо такий перерахунок не було здійснено раніше відповідно до вимог, визначених законодавством.

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від _____ 2018 р. № _____

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
про надання послуги з управління
багатоквартирним будинком

_____ 20__ р.

(найменування населеного пункту)

(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи — підприємця)

(далі — Управитель) в особі _____ (прізвище, ім'я та по батькові представника (для юридичної особи)

що діє на підставі _____ (найменування документа), з однієї сторони, та

Співвласники багатоквартирного будинку за адресою: _____

(повна адреса багатоквартирного будинку)

(далі — Співвласник) в особі _____ (прізвище, ім'я та по батькові

Співвласника або Співвласників,

уповноважених зборами Співвласників багатоквартирного будинку, або посада, прізвище, ім'я та по батькові особи, уповноваженої статутом об'єднання Співвласників багатоквартирного будинку, уповноважена особою виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначається Управитель)

що діє на підставі _____ (найменування документа), з іншої Сторони,

(далі — Сторони), уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. Управитель зобов'язується надавати Співвласникам послугу з управління багатоквартирним будинком (далі — Послуга з управління), що розташований за адресою _____ (далі — Будинок), а Співвласники зобов'язуються оплачувати Управителю Послугу з управління згідно з вимогами законодавства та умовами цього договору.

2. Список Співвласників і площа квартири та приміщень, що перебувають у їх власності, станом на дату укладення договору, зазначаються у додатку 1 до договору, що є невід'ємною його частиною.

Загальні відомості про будинок зазначаються у додатку 2 до договору і є невід'ємною його частиною.

3. Послуга з управління полягає у забезпеченні Управителем належних умов проживання і задоволення господарсько-обслуговуваних потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території.

Послуга з управління включає:

утримання спільного майна багатоквартирного будинку утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибрання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

Послуга з управління надається відповідно до періодичності виконання (надання) робіт (послуг) з утримання будинку та прибудинкової території згідно з додатком 4 до договору, що є його невід'ємною частиною.

4. Технічна документація на будинок передається Управителю згідно з актом приймання-передачі технічної документації відповідно до додатку 3 до договору _____ (інформація про особу (попередній управитель будинку чи особа, уповноважена Співвласниками або об'єднанням Співвласників багатоквартирного будинку), що передає технічну документацію) не пізніше, ніж протягом _____ днів з дня наступного за днем набрання чинності цим договором.

Права та обов'язки Сторін

5. Кожен із Співвласників має право:

1) одержувати від Управителя своєчасно та належної якості Послугу з управління згідно із законодавством та умовами цього договору;

2) без додаткової оплати одержувати від Управителя інформацію про ціну Послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок її надання, а також про її споживчі властивості;

3) на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заповідної його життя або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання Послуги з управління та незаконного проникнення Управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна);

4) на усунення Управителем протікання струку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданні Послуги з управління;

5) на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за Послугу з управління у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження її якості;

6) отримувати від Управителя штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;

7) на перевірку кількості та якості Послуги з управління у встановленому законодавством порядку;

8) складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання Послуги з управління, зміною її споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

9) без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені Управителем нарахування Співвласнику плати за Послугу з управління (з розподілом за періодами та видами нарахувань) та отримані від нього платежі;

10) одержувати відповідно до законодавства пільги та субсидії на оплату Послуги з управління;

11) інші права, що передбачені законодавством або прямо випливають із цього договору.

6. Кожен із Співвласників зобов'язаний:

1) своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням Послуги з управління, що виникли з його вини;

2) власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна, пошкодженого з його вини, яка доведена в установленому законом порядку;

3) оплачувати Управителеві надані Послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

4) дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та газової санітарних норм;

5) допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) Управителя, або його представників у порядку, визначеному законом і цим

Примітка. Підпункт 6 пункту 5 набирає чинності з 1 січня 2019 року.

договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни тощо;

6) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції житла (іншого об'єкта нерухомого майна), не допускати порушення законних прав та інтересів інших Співвласників та/або учасників відносин у сфері житлово-комунальних Послуг з управління;

7) забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у його власності, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

8) у разі несвоєчасного здійснення платежів за Послугу з управління сплачувати пеню в розмірі, встановленому цим договором;

9) інформувати Управителя про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та про фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житті, у випадках та порядку, передбачених цим договором;

10) негайно повідомляти Управителя про виявлені несправності спільного майна будинку;

11) протягом місяця з дня припинення дії цього договору здійснити остаточні розрахунки за отриману Послугу з управління.

7. Управитель має право:

1) вимагати від Співвласників оплати наданої Послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

2) вимагати від Співвласника дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

3) вимагати від Співвласника своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини Співвласника, або відшкодування вартості таких робіт;

4) отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати Послуг з управління;

5) отримувати інформацію від Співвласників про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичної кількості осіб, які постійно проживають у житті, у випадках та порядку, передбачених договором;

6) за рішенням Співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

7) доступу до приміщень, будинків і споруд для ліквідації аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладданні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів у порядку, визначеному законодавством та цим договором;

8) вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості за надану послугу з управління в порядку і строки, встановлені законом та/або договором;

9) у випадках та порядку, передбачених договором, припинити/призупинити надання Послуги з управління у разі її неоплати або оплати не в повному обсязі.

8. Управитель зобов'язаний:

1) забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і цього договору, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

2) надавати Співласникам без додаткової оплати інформацію про ціну Послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, струкутуру ціни, норми споживання та порядок надання Послуги з управління, а також про її споживчі властивості;

3) від імені та за рахунок Співласників багатоквартирного будинку вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стигнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданних збитків;

4) своєчасно проводити підготовку будинку до експлуатації в осінньо-зимовий період;

5) розглядати в порядку та строки, визначені законом та цим договором, претензії та скарги Співласників;

6) своєчасно та власним коштом проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням Співласниками Послуги з управління, що виникли з його вини;

7) вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та цим договором документацію будинку;

8) інформувати Співласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

9) укласти з виконавцем послуги з постачання електричної енергії договір про постачання електричної енергії для освітлення місць загального

користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечувати виконання умов цього договору та контроль якості цих послуг;

10) за рішенням Співласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виплати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

11) вести окремих облік доходів і витрат по будинку та надавати Співласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному пунктами 15 та 18 договору.

12) протягом одного місяця після підписання цього договору (змін, доповнень до нього) полати під розписку або надіслати рекомендованим листом кожному Співласникові завірену підписом Управителя і печаткою (за наявності) копію цього договору (змін, доповнень до нього);

13) шороку звітувати через Співласниками про виконання копториску витрат та подавати копторис витрат на поточний рік споживачам на погодження;

14) письмово повідомити протягом десяти днів Співласників про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за Послугу з управління;

15) не пізніше дня припинення дії цього договору здійснити остаточні нарахування плати за Послугу з управління, перерахунок плати в разі її ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості, якщо такий перерахунок не було здійснено раніше відповідно до вимог, визначених законодавством;

9. Управитель має інші права та обов'язки, що передбачені законом або прямо випливають з цього договору.

Ціна та порядок оплати Послуги з управління

10. Ціна Послуги з управління становить _____ гривень (в тому числі ПДВ, якщо управитель з його платником) на місяць за 1 кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення у будинку, якщо інша розрахункова одиниця послуги не погоджена Сторонами, та включає:

1) витрати на утримання будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна будинку в розмірі _____ грн. відповідно до копториску витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі – копторис витрат), що містяться у додатку 5 до цього договору.

2) винагороду Управителю в розмірі _____ грн на місяць.

11. Плата за Послугу з управління нараховується щомісяця Управителем та вноситься кожним Співвласником не пізніше _____ числа місяця, наступного за розрахунковим.

За бажанням Співвласника оплата Послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

12. Управитель щорічно, не пізніше ніж за 2 місяці до закінчення строку дії цього договору, звітує перед Співвласниками про виконання кошторису витрат відповідно до пункту 15 цього договору та подає Співвласникам на погодження новий кошторис витрат.

Новий кошторис витрат підлягає погодженню Співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис Співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат.

Порядок доступу Управителя до приміщень будинку

13. Управитель має право доступу до всіх приміщень загального користування будинку, а також належних до нього будівель і споруд, крім тих, що перебувають у власності окремих Співвласників.

14. Кожна Співвласник зобов'язаний у встановленому законом порядку забезпечити доступ Управителя або його представника за наявності в них відповідних повноважень до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна для:

1) ліквідації та відвернення аварій – цілодобово;

2) встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів - в будні дні з _____ до _____ години.

Управитель або його представник може перебувати тільки в тих приміщеннях, в яких розташоване обладнання, перевірка, ремонт або огляд якого проводиться.

Порядок взаємного інформування Сторін

15. Інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, Управитель доводить до відома Співвласників шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів на:

Під час розміщення інформаційних матеріалів Управитель враховує вимоги законодавства про захист персональних даних.

16. Кожна із Співвласників повідомляє Управителем інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, одним із таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством, а саме шляхом:

усною звернення до Управителя або його представника на особистому прийомі чи по телефону;

письмового звернення (особистого звернення, надіслання поштовою відправлення);

електронного звернення на офіційну електронну адресу Управителя.

17. Повідомлення щодо рішень Співвласників, прийнятих відповідно до законодавства подаються особисто або надсилаються рекомендованим листом Управителем уповноваженою особою Співвласників, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством.

18. Інформація про фактичні витрати відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території надається окремо на вимогу Співвласника у наступний спосіб: _____

Відповідальність Сторін

19. Управитель несе відповідальність:

1) за невиконання та/або неналежне виконання умов цього договору;

2) за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам Співвласників внаслідок невиконання або неналежного виконання Управителем своїх обов'язків;

3) за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання ним своїх обов'язків.

20. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості Послуги з управління будівель Співвласник має право звернутися з відповідною заявою до Управителя та викликати його (його представника) для склячення і підписання акта-претензії.

Управитель (його представник) зобов'язаний прибути за викликом Співвласника не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення споживача.

Акт-претензія складається Управителем (його представником) та Співвласником і повинен містити інформацію про те, в чому полягає ненадання, надання не в повному обсязі або ненадлежащої якості комунальної послуги або Послуги з управління дагу (строк) її ненадання, надання не в повному обсязі або ненадлежащої якості, а також іншу інформацію, що характеризує ненадання послуг, надання їх не в повному обсязі або ненадлежащої якості.

У разі неприбуття Управителя (його представника) в установленний договором строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію, такий акт підписується Співвласником разом із не менш як двома іншими Співвласниками і надсилається Управителю рекомендованим листом.

Управитель протягом п'яти робочих днів вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії, або про здійснення перерахунку платежів або видає (надсилає) Співвласникові обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання Управителем відповіді в установленний строк претензії Співвласника вважається визнаними таким Управителем.

21. Перерахунок розміру плати за Послугу з управління за період її ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості здійснюється Управителем.

У разі коли ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості Послуги з управління стосувалося інших Співвласників, крім того, які звернулись до Управителя для складення і підписання акта-претензії, Управитель здійснює такий перерахунок для всіх Співвласників, яких стосувалося таке ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості Послуги з управління.

22. Управитель зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості Послуги з управління за весь період її ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості, а також сплатити Співвласникам неустойку: штраф або пеню у розмірі _____ та порядку _____.

23. За перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт Управитель сплачує Співвласникам штраф у розмірі _____.

24. За несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за Послугу з управління Співвласники сплачують Управителю пеню в розмірі _____ відсотка суми простроченого платежу, яка нараховується за кожний день прострочення, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. При цьому загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу.

Примітка. Пункт 23 набирає чинності з 1 січня 2019 року.

Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за Послугу з управління відповідно до пункту 11 цього договору.

Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином.

Порядок та умови внесення змін до договору

25. Внесення змін до умов цього договору відбувається шляхом укладання Сторонами додаткової угоди, якщо інше не передбачено цим договором.

26. У разі відчуження житлового та/або нежитлового приміщення у будинку згідно з додатком 1 до договору, всі права та обов'язки попереднього власника за цим договором набуває новий власник такого житлового та/або нежитлового приміщення. Новий Співвласник повинен поінформувати Управителя про відповідну зміну у письмовому вигляді протягом семи днів з дня наступного за днем набуття права власності на житлове та/або нежитлове приміщення у будинку.

27. У разі зміни організаційно-правової форми, найменування та/або інших реквізитів однієї із Сторін договору-юридичної особи, остання письмово повідомляє іншу Сторону у семиденний строк з дати настання змін у письмовому вигляді.

Форс-мажорні обставини

28. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або часткове невиконання зобов'язань за цим договором, якщо це невиконання є наслідком форс-мажорних обставин (обставини непереборної сили).

29. Під форс-мажорними обставинами розуміються обставини, які виникли в результаті непереоб'ячених Сторонами подій надзвичайного характеру, що включають пожежі, землетруси, повені, зсуви, інші стихійні лиха, війну або військові дії, страйки, блокади, пошкодження мереж Сторонніми юридичними чи фізичними особами тощо. Доказом настання форс-мажорних обставин є документ Торгово-промислової палати України або іншого компетентного органу.

Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору

Примітка. Пункт 24 набирає чинності з 1 січня 2019 року.

30. Цей договір набирає чинності з _____ 20__ р. та укладається строком на один рік.

31. Якщо за один місяць до закінчення строку дії цього договору жодна із Сторін не повідомить письмово іншої Сторони про відмову від цього договору, він вважається продовженим на один рік.

32. Дія цього договору припиняється:

1) у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо одна із сторін повідомила про відмову від договору відповідно до пункту 32 цього договору;

2) достроково за згодою Сторін або за рішенням суду в разі невиконання Управителем та/або Співвласниками вимог цього договору;

3) у разі смерті фізичної особи—підприємця, який є Управителем;

4) у разі прийняття рішення про ліквідацію Управителя або визнання його банкрутом;

5) в інших випадках, передбачених законом.

33. Якщо протягом строку дії цього договору Співвласники приймають рішення про зміну форми управління будинком або про обрання іншого управителя, цей договір достроково припиняється через два місяці з дати отримання Управителем повідомлення від Співвласників (уповноваженої ним особи) про таке рішення.

34. Протягом строку дії цього договору не відбувається Сторони від вчинення об'єктивних і на час такої припинення зазначається невиконаним, якщо інше не випливає з підстав припинення цього договору або не погоджене Сторонами.

35. У разі припинення дії договору не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору, передається новому Управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій Співвласниками або об'єднаним Співвласників багатоквартирного будинку:

1) наявну технічну документацію на такий будинок;

2) інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

Примітка. Пункт 33 вкладається до договору у випадку укладення договору уповноваженою особою органу місцевого самоврядування (виконавчого органу відповідної місцевої ради), за рішенням якого призначено Управителя на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

3) інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

4) дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

5) майно, передане Управителем будинку за рішенням Співвласників.

Прикінцеві положення

36. Сторони надають свою згоду на використання та обробку своїх персональних даних одна одній, в тому числі на надання їх третій особі, виключно для здійснення повноважень та дій, що необхідні для реалізації прав та виконання обов'язків, передбачених даним договором, відповідно до вимог Закону України «Про захист персональних даних» та інших актів чинного законодавства.

37. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього договору зберігається в Управителі, другий— у _____

(прізвище, ім'я та по батькові Співвласника або Співвласників, уповноваженого збором Співвласників багатоквартирного будинку, або іншею особою, ім'я та по батькові особи, уповноваженої статутом об'єднання Співвласників багатоквартирного будинку, уповноваженої особи виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначається Управитель).

38. Цей договір має додатки, що є невід'ємною його частиною:

додаток 1 «Список Співвласників і площа квартир та приміщень, що перебувають у їх власності»;

додаток 2 «Загальні відомості про будинок»;

додаток 3 «Акт приймання-передачі технічної документації на будинок»;

додаток 4 «Періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання будинку та прибудинкової території»;

додаток 5 «Квиток витрат на утримання будинку та прибудинкової території».

Інші умови

Від Управителя

Від Співвласників

(підпис) (ініціали та прізвище) (підпис) (ініціали та прізвище)
МП (за наявності)

Довідкові відомості/контакти Управителя:

Електронна пошта: _____ Сайт: _____

Диспетчерська/аварійна служба _____

Бухгалтерія _____

Головний інженер _____

Керівник _____



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36
e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

27.02.2018 № 8/9-587-18 на № _____ від _____

Овдієнко М.

foi+request-31595-795d89ed@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваш запит від 21.02.2018 і в межах компетенції повідомляє.

Повідомляємо, що 09.11.2017 Верховною Радою України прийнято та 06.12.2017 Президентом України підписано Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (нова редакція). Цей Закон набрав чинності і вводиться в дію з 10.06.2018 (опубліковано у «Голос України» від 09.12.2017 № 231).

Відповідно до частини дев'ятої Прикінцевих та перехідних положень Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом доручено зокрема:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
забезпечити введення в дію нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію цього Закону, з дня введення його в дію.

Так, нині у Мінрегіоні триває робота з підготовки проектів актів на виконання вказаного Закону, у тому числі актів з питань надання послуг з управління багатоквартирним будинком, зокрема постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирного будинку» та «Про затвердження Порядку перевірки відповідності якості надання комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг», а також наказів Мінрегіону «Про затвердження обов'язкового переліку послуг, витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території», «Про затвердження переліку технічної документації на багатоквартирний будинок», «Про затвердження порядку обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води».

Заступник директора Департаменту

В.В. Токаренко

Олейнікова Ірина Володимирівна, 207 18 61

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством