



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 5 вересня 2018 р. № 712

Київ

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

Кабінет Міністрів України **постановляє:**

1. Затвердити такі, що додаються:

Правила надання послуги з управління багатоквартирним будинком;

Типовий договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

2. Визнати такими, що втратили чинність, постанови Кабінету Міністрів України згідно з переліком, що додається.

3. Ця постанова набирає чинності з дня, наступного за днем її опублікування, крім абзацу другого пункту 11, пунктів 51, 53—65 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених цією постановою, які набирають чинності з 1 травня 2019 року.



Прем'єр-міністр України

В. ГРОЙСМАН

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 5 вересня 2018 р. № 712

ПРАВИЛА
надання послуги з управління багатоквартирним будинком

Загальні положення

1. Ці Правила визначають порядок надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі — послуга з управління), що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі — договір управління), укладеного 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 під час задоволення 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 значенні, наведеному в Законах України “Про житлово-комунальні послуги”, “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” та “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”.

3. У разі коли договором 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 шляхом укладення нового.

Прийняття багатоквартирного будинку в управління

4. Управитель не пізніше ніж протягом 20 днів з моменту набрання чинності договором управління здійснює огляд технічного стану багатоквартирного будинку та його прибудинкової території, про що складає відповідний акт. Уповноважена особа співвласників, а у випадку підписання договору уповноваженою особою органу місцевого самоврядування — представники відповідного органу місцевого самоврядування можуть брати участь в такому огляді. Копія відповідного акта 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

Мінрегіоном, а також технічну документацію на прибудинкову земельну ділянку.

6. У разі коли договір управління підписується уповноваженою особою органу місцевого самоврядування з управителем, обраним за результатами конкурсу, така уповноважена особа передає або забезпечує передання 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 Мінрегіоном.

7. Приймання-передача технічної документації на будинок підтверджується відповідним актом.

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

8. У разі покладення співвласниками обов'язку щодо виготовлення (відновлення) відсутньої документації на управителя такі витрати відшкодовуються співвласниками в порядку та на умовах, що погоджуються управителем та співвласниками.

Порядок надання послуги з управління

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 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.

10. Під час надання послуги з управління управитель забезпечує виконання робіт та послуг з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що входять до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі — кошторис), з урахуванням обов'язкового переліку робіт та послуг, що затверджується Мінрегіоном, та з дотриманням:

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

вимог до якості, в тому числі щодо періодичності виконання (надання) таких робіт (послуг), визначених договором управління.

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

Якщо протягом строку дії договору управління співвласники прийняли рішення про укладення індивідуального договору про надання комунальної послуги, який передбачає утримання, обслуговування та поточний ремонт виконавцем комунальної послуги внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної 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 проведення поточного ремонту спільного майна будинку управитель не пізніше ніж протягом 20 днів з моменту набрання чинності договором 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 залежно 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 зберігає 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 поточний і капітальний (у випадку організації його проведення управителем за рішенням співвласників) ремонт;

акти технічних оглядів будинку;

журнали аварійних заявок співвласників;

протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності);

акти огляду/півірки димових та вентиляційних каналів;

акти огляду/експертизи ліфтів (за наявності ліфтів);

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

акти щодо повірки вузлів обліку води на загальнобудинкові потреби (за наявності);

список співвласників будинку;

інша документація, передбачена цими Правилами та законодавством.

16. Доступ управителя до житла, іншого нерухомого майна у багатоквартирному будинку, в тому числі несанкціонований, для ліквідації та запобігання аваріям, встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів здійснюється у порядку, визначеному 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 спосіб, що визначені таким договором. Під час розміщення інформаційних матеріалів можуть використовуватися такі способи:

1) загального повідомлення:

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

на 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 несучоогорожувальних конструкцій будівлі, а у разі, коли управитель здійснює обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем відповідно до пункту 11 цих Правил (пошкодження, вихід з ладу, відмова, неможливість експлуатації

внутрішньобудинкових систем), управитель проводить аварійно-відновні роботи.

Якщо інше не визначено законодавством, граничний строк проведення аварійно-відновних робіт становить не більше семи 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. Аварії, що загрожують безпеці проживання в будинку, усуваються невідкладно.

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) перевищує передбачений кошторисом розмір витрат, управитель у порядку та спосіб, визначені у договорі управління:

повідомляє співвласникам про необхідність ремонту (відновлення безпечної експлуатації) частин спільного майна будинку, які вийшли з ладу або були пошкоджені, та вносить пропозиції щодо фінансування відповідних витрат;

зупиняє 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 виникнення неполадок, пов'язаних з отриманням послуги з управління, з вини співвласника такий співвласник негайно повідомляє про це управителю та за власний рахунок вживає заходів до повного їх усунення не пізніше ніж протягом місяця з дня виникнення таких неполадок. Аварії, що виникли з вини співвласника, які загрожують безпеці проживання в будинку, усуваються невідкладно.

У разі виявлення управителем неполадок, пов'язаних з отриманням послуги з управління, що виникли з вини співвласника, управитель може вимагати від такого співвласника проведення робіт з усунення виявлених неполадок за власний рахунок не пізніше ніж протягом місяця з дня їх виявлення (крім аварій, які загрожують безпеці проживання в будинку, що усуваються невідкладно) або відшкодування вартості таких робіт.

21. У разі прийняття рішення співвласниками багатоквартирного будинку та включення відповідних умов до договору управління управитель:

накопичує кошти на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку;

надає в оренду спільне майно багатоквартирного будинку;

встановлює сервітути щодо спільного майна багатоквартирного будинку.

22. У разі включення до умов договору управління обов'язку управителя, передбаченого пунктом 21 цих Правил, управитель відкриває окремий банківський рахунок для приймання відповідних платежів (внесків на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна будинку, орендної плати, плати за сервітут) та проведення розрахунків за таким багатоквартирним будинком.

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

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

24. Кошти, що надходять як внески на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна будинку, спрямовуються на відповідні цілі згідно з умовами 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.

25. 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, передбачені договором управління.

26. У разі припинення дії договору управління управитель не пізніше дня, що настає за днем припинення його дії:

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 за рахунок внесків на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічне переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку, повертаються кожному із співвласників, які вносили відповідні внески;

2) закриває банківський рахунок для приймання відповідних платежів.

27. 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 багатоквартирного будинку.

28. У разі коли це передбачено договором управління та/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 із співвласниками плану виконання робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

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

порядок звітування управителем про витрачання коштів на проведення робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку та надання співвласникам доступу до відповідних первинних документів, що підтверджують факт здійснення та оплати таких робіт;

інші умови за погодженням сторін.

Оплата послуги з управління

29. Плата за послугу з управління вноситься щомісяця до 20 числа місяця, наступного за розрахунковим, якщо інший порядок та строки не визначені договором управління. За бажанням співвласника оплата послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

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

31. Ціна 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.

32. 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:

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

винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

33. 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.

34. Під час надання послуги з управління управитель має право здійснювати перерозподіл фактичних витрат у структурі кошторису без зміни загального обсягу таких витрат у межах одного багатоквартирного будинку та без зміни ціни на послугу з управління, визначеної договором управління.

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

35. За погодженням співвласників та управителя до договору управління можуть бути включені умови про зміну ціни у порядку та на умовах, визначених відповідним договором управління.

36. У разі ненадання послуги з управління, надання її неналежної якості управитель проводить перерахунок розміру плати за послугу у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

37. Надання пільг та нарахування субсидії на оплату послуги з управління здійснюється відповідно до вимог законодавства.

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

38. Управитель веде облік доходів та облік 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.

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

Права та обов'язки співвласника

40. Співвласник має право:

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

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;

на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок ненадання або надання неналежної якості послуги з управління та незаконного проникнення управителем в належне співвласнику житло (інший об'єкт нерухомого майна) з порушенням визначеного законодавством порядку доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна;

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

на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за послугу з управління у разі її ненадання, надання неналежної якості;

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

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

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;

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;

одержувати відповідно до законодавства пільги та субсидії на оплату послуги з управління.

Співвласник має інші права, що передбачені законодавством та договором управління.

41. Співвласник зобов'язаний:

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

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;

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

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

допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя або його представників у порядку, визначеному законом і договором управління, для ліквідації та запобігання аваріям, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів;

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;

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

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

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

негайно повідомляти управителя про виявлені несправності спільного майна багатоквартирного будинку.

Права та обов'язки управителя

42. Управитель має право:

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

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

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;

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

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

за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

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

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

у випадках та порядку, передбачених договором управління, припинити/зупинити надання послуги з управління у разі її неоплати або оплати не в повному обсязі.

43. Управитель зобов'язаний:

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;

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

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

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

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

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;

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;

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

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 багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, а також на запит будь-якого співвласника надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку;

вести облік доходів та облік витрат окремо за кожним багатоквартирним будинком та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному договором управління;

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

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

Відповідальність

45. У разі ненадання, надання неналежної якості послуги з управління співвласник має право викликати управителя для перевірки її якості. Перевірка якості послуги з управління здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

За результатами перевірки якості послуги з управління складається акт-претензія, який підписується співвласником та управителем.

Управитель (його представник) повинен прийти на виклик співвласника у строки, визначені в договорі управління, але не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення співвласника.

46. Акт-претензія складається управителем (його представником) та співвласником і повинен містити інформацію про ненадання чи надання неналежної якості послуги з управління із зазначенням причин, дату (строк) її ненадання чи надання неналежної якості, а також іншу інформацію, що характеризує її ненадання чи надання неналежної якості.

47. У разі неприбуття управителя (його представника) в установлений договором управління строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію такий акт підписується співвласником та не менш як двома іншими співвласниками, які проживають (розташовані) у сусідніх приміщеннях, і надсилається управителю рекомендованим листом.

48. Управитель протягом п'яти робочих днів вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії, зокрема шляхом здійснення перерахунку вартості послуги з управління, або видає (надсилає) співвласникові обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання управителем відповіді в установлений строк претензії співвласника вважаються визнаними таким управителем.

49. Управитель самостійно здійснює перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання чи надання неналежної якості, а також сплачує співвласникам неустойку (штраф, пеню) у розмірі, визначеному договором управління.

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

51. У разі несвоєчасного здійснення платежів за послугу з управління 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 з управління. Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії

та/або наявності заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином.

52. За погодженням співвласників та управителя до договору управління можуть бути включені умови про випадки та порядок припинення/зупинення надання послуги з управління у разі її неоплати або оплати не в повному обсязі.

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

53. У разі укладення з управителем окремого договору на підставі відповідного рішення співвласників управитель від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладає з виконавцем комунальної послуги колективні договори про надання таких послуг і забезпечує виконання умов колективних договорів та контроль якості цих послуг. Окремий договір повинен містити:

порядок ведення управителем обліку обсягу спожитої комунальної послуги 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 фінансування витрат управителя, пов'язаних з укладенням та виконанням такого колективного договору;

порядок перерахування співвласниками коштів для оплати спожитих обсягів відповідної комунальної послуги на поточний рахунок із спеціальним режимом використання, відкритий управителем;

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

інші умови, погоджені управителем та співвласниками.

54. На підставі рішення співвласників про укладення 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 комунальної послуги підписується на умовах, визначених у рішенні співвласників (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).

55. Управитель не пізніше ніж протягом трьох робочих днів з дня набрання чинності колективним договором про надання комунальної послуги з її виконавцем відкриває поточний рахунок із спеціальним режимом використання з метою приймання коштів для оплати спожитих обсягів комунальної послуги. Такий рахунок відкривається окремо за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в управлінні управителя.

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

56. Про укладення колективного договору про надання комунальної послуги та платіжні реквізити для приймання коштів на оплату спожитих обсягів комунальної послуги управитель повідомляє співвласникам у порядку, визначеному договором управління.

57. Якщо інше не передбачено законом або договором управління, управитель щомісяця здійснює зняття показань вузлів комерційного обліку відповідної комунальної послуги, а в разі, коли таке зняття здійснює інша особа, — забезпечує присутність свого представника під час такого зняття.

У разі коли зняття показань вузлів обліку здійснюється виконавцем комунальної послуги за допомогою систем дистанційного зняття показань, управитель зобов'язаний щомісяця 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.

58. У разі коли інше не визначено законом або договором управління, управитель щомісяця до 5 числа приймає від співвласників показання вузлів розподільного обліку комунальної послуги та/або приладів — розподільвачів теплової енергії. Приймання таких показань здійснюється телефоном та через електронну систему обліку розрахунків за житлово-комунальні послуги, якщо інший спосіб не передбачений договором управління.

59. Розподіл між співвласниками обсягу спожитої комунальної послуги здійснюється управителем у порядку, визначеному законодавством.

60. Якщо інше не визначено законом або договором управління, управитель щомісяця не пізніше 10 числа формує та надає співвласникам рахунки (квитанції) для оплати спожитих обсягів комунальної послуги, а співвласники не пізніше 18 числа вносять на поточний рахунок із спеціальним режимом використання, відкритий управителем, кошти для оплати спожитих обсягів комунальної послуги.

61. 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.

Протягом 10 календарних днів з дня отримання запиту від виконавця комунальної послуги управитель надає йому інформацію про співвласників, які не виконали належним чином зобов'язання з оплати комунальної послуги. Така інформація включає: прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи, її код згідно з ЄДРПОУ, адресу приміщення, що їй належить у багатоквартирному будинку, суму заборгованості та її розрахунок (нарахування і оплати) за розрахунковими періодами.

62. 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 управителем та співвласниками.

63. У разі ненадання чи надання неналежної якості комунальної послуги, що надається у будинку на підставі колективного договору про надання комунальної послуги, управитель здійснює виклик виконавця комунальної послуги для перевірки обсягу 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.

64. 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.

65. Управитель закриває поточний рахунок із спеціальним режимом використання не пізніше дня, наступного за днем припинення дії договору управління.

Припинення надання послуги з управління

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

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

наявну технічну документацію на такий будинок;

інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем протягом строку дії договору управління, але не більше ніж три останні роки;

інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору управління, але не більше ніж три останні роки;

дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку протягом строку дії договору управління, але не більше ніж три останні роки;

майно, передане управителю багатоквартирного будинку за рішенням співвласників.

68. Не пізніше дня припинення дії договору управління управитель здійснює остаточні нарахування плати за послугу, перерахунок плати за послугу в разі її ненадання чи надання неналежної якості, якщо такий перерахунок не було здійснено раніше відповідно до вимог, визначених законодавством.

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 5 вересня 2018 р. № 712

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 _____, з однієї сторони, та
(найменування документа)
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 особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначається управитель)

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

(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 квартир 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-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території.

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 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 вимог до якості згідно з додатком 4 до цього договору, що є його невід'ємною частиною.

4. Технічна документація на будинок передається управителю згідно з актом приймання-передачі технічної документації відповідно до додатка 3 до цього 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:

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

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;

на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання послуги з управління та незаконного проникнення управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна);

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

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

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

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

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;

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;

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

інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього договору.

6. Кожен із співвласників зобов'язаний:

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

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;

оплачувати управителеві надані послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

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

допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя або його представників у порядку, визначеному законом і цим договором, для ліквідації та відвернення аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів;

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;

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

у разі несвоєчасного здійснення платежів за послугу з управління сплачувати пеню в розмірі, встановленому цим договором. Пеня вводиться з 1 травня 2019 року;

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

негайно повідомляти управителю про виявлені несправності спільного майна будинку;

протягом місяця з дня припинення дії цього договору здійснити остаточні розрахунки за отриману послугу з управління.

7. Управитель має право:

вимагати від співвласників оплату наданої послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

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;

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;

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

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

за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

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

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

у випадках та порядку, передбачених договором, припинити/зупинити надання послуги з управління або оплати не в повному обсязі.

8. Управитель зобов'язаний:

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;

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

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

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

розглядати в порядку та строки, визначені законом та цим договором, претензії та скарги співвласників;

своєчасно та власним коштом проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням співвласниками послуги з управління, що виникли з його вини;

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

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

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 цієї послуги;

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

вести окремий облік доходів і витрат за будинком та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному пунктами 15 та 18 цього договору;

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

звітувати щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження;

письмово повідомляти протягом десяти днів співвласникам про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за послугу з управління;

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 неналежної 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 впливають з цього договору.

Ціна та порядок оплати послуги з управління

10. Ціна послуги з управління становить _____ гривень (в тому числі податок на додану вартість, якщо управитель є його платником) на місяць за 1 кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення у будинку та включає:

витрати на утримання будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна будинку в розмірі ____ гривень відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі — кошторис витрат), що міститься у додатку 5 до цього договору;

винагороду управителю в розмірі _____ гривень 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 щороку не пізніше ніж за два 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 погоджується співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис витрат 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. Кожен співвласник зобов'язаний у встановленому законом порядку забезпечити доступ управителя або його представника за наявності в них відповідних посвідчень до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна для:

ліквідації та запобігання аваріям — цілодобово;

усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів в робочі 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. Кожен із співвласників повідомляє управителю інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, в один з таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством, а саме шляхом:

усного звернення до управителя або його представника на особистому прийомі чи по телефону;

письмового звернення (особистого звернення, надсилання поштового відправлення);

електронного звернення на офіційну електронну адресу управителя.

17. Повідомлення щодо рішень співвласників, прийнятих відповідно до законодавства, подаються особисто або надсилаються рекомендованим листом управителю 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 такій спосіб: _____.

Відповідальність сторін

19. Управитель несе відповідальність:

за невиконання та/або неналежне виконання умов цього договору;

за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків;

за шкоду, заподіяну третім особам внаслідок невиконання або неналежного виконання ним своїх обов'язків.

20. У разі ненадання, надання неналежної якості послуги з управління кожен співвласник має право викликати управителя для перевірки її якості.

За результатами перевірки якості послуги з управління складається акт-претензія, який підписується співвласником та управителем.

Управитель (його представник) зобов'язаний прибути на виклик співвласника не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення співвласника.

Акт-претензія складається управителем (його представником) та співвласником і повинен містити інформацію про ненадання чи надання неналежної якості послуги з управління із зазначенням причини, дату (строк) її ненадання чи надання неналежної якості, а також іншу інформацію, що характеризує її ненадання чи надання неналежної якості.

У разі неприбуття управителя (його представника) в установлений договором строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію такий акт підписується співвласником, а також не менш як двома іншими співвласниками, які проживають (розташовані) у сусідніх приміщеннях, і надсилається управителю рекомендованим листом.

Управитель протягом п'яти робочих днів вирішує питання щодо задоволення вимог, викладених в акті-претензії, зокрема шляхом здійснення перерахунку вартості послуги, або видає (надсилає) співвласникові обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання управителем відповіді в установлений строк претензії співвласника вважаються визнаними управителем.

21. Перерахунок розміру плати за послугу з управління за період її ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості здійснюється управителем.

У разі коли ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління стосувалося інших співвласників, крім того, який звернувся 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 неналежної якості послуги з управління.

22. Управитель зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості, а також сплатити кожному співвласнику неустойку: штраф або пеню у розмірі _____ відсотка суми здійсненого перерахунку вартості послуги у такому порядку _____.

23. За перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управитель сплачує кожному співвласнику штраф у розмірі _____ відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожен день перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управителем.

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.

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 здійснюється шляхом укладення 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 цього 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 іншій стороні 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 непередбачених сторонами подій надзвичайного характеру, що включають пожежі, землетруси, повені, зсуви, інші стихійні лиха, вибухи, війну або військові дії, страйк, блокаду, 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

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 іншій стороні про відмову від цього договору, він вважається продовженим на один рік.

32. Дія цього договору припиняється:

у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо одна із сторін повідомила про відмову від договору відповідно до пункту 31 цього договору;

достроково за згодою сторін або за рішенням суду в разі невиконання управителем та/або співвласниками вимог цього договору;

у разі смерті фізичної особи — підприємця, який є управителем;

у разі прийняття рішення про ліквідацію управителя або визнання його банкрутом;

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 ними особи) про таке рішення.

Цей пункт включається 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”.

34. Припинення дії цього договору не звільняє сторони від виконання обов’язків, які на час такого припинення залишилися невиконаними, якщо інше не впливає 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, управитель передає новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об’єднанням співвласників багатоквартирного будинку:

наявну технічну документацію на такий будинок;

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;

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;

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

майно, передане управителю будинку за рішенням співвласників.

Прикінцеві положення

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

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

(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, уповноваженої особи виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначається управитель)

38. Спори та розбіжності, що можуть виникнути під час надання послуги з управління, якщо вони не будуть узгоджені шляхом переговорів між сторонами, вирішуються в судовому порядку.

39. 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 “Вимоги до якості послуги з управління будинком”;

додаток 5 “Кошторис 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:

Телефон _____, адреса електронної пошти _____

Сайт _____

Диспетчерська / аварійна служба _____
(телефон, адреса електронної пошти (за наявності))

Бухгалтерія _____
(телефон, адреса електронної пошти (за наявності))

Головний інженер _____
(телефон, адреса електронної пошти (за наявності))

Керівник _____
(телефон, адреса електронної пошти (за наявності))

Примітка. 1. Під час укладання договору управління або внесення змін у пункт 10 сторонами може бути включено інші (додаткові) умови, зокрема у разі визначення іншої розрахункової одиниці послуги з управління.

2. Пункт 24 вводиться в дію з 1 травня 2019 року.

Додаток 1
до Типового договору

СПИСОК
співвласників і площа квартир та приміщень,
що перебувають у їх власності

Поряд- ковий номер	Номер квартири/ нежитлового приміщення	Загальна площа квартири/ нежитлового приміщення	Прізвище, ім'я, по батькові співвласника	Примітки
--------------------------	---	--	--	----------

ПІДПИСИ:

Від управителя

Від співвласників

(підпис)

(ініціали та прізвище)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

МП (за наявності)

ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ
про будинок

Об'єкт: багатоквартирний житловий будинок, що розташований за адресою: _____

1. Загальні відомості:

рік введення в експлуатацію — _____

матеріал — _____

матеріал покрівлі — _____

кількість поверхів — _____

кількість під'їздів — _____

кількість квартир — _____

кількість нежитлових приміщень — _____

кількість ліфтів — ____ штук (в тому числі _____ — пасажирських, _____ — вантажопасажирських)

кількість ліфтів, підключених до диспетчерських систем — _____ штук

кількість номерних знаків/аншлагів _____ штук

кількість сміттекамер — _____ штук

2. Відомості про площу об'єкта:

загальна площа будинку (житлові та нежитлові приміщення) — _____ кв. метрів, у тому числі:

- загальна площа квартир у будинку — _____ кв. метрів

- загальна площа нежитлових приміщень у будинку — _____ кв. метрів

3. Загальна площа допоміжних приміщень (у тому числі місць загального користування) _____ кв. метрів, у тому числі:

площа підвалів — _____ кв. метрів

площа горищ — _____ кв. метрів

площа сходових кліток, вестибюлів — _____ кв. метрів

площа колясочних, комор, тощо — _____ кв. метрів

площа сміттекамер — _____ кв. метрів

площа шахт і машинних відділень ліфтів — _____ кв. метрів

площа інших технічних приміщень (зазначити які) — _____ кв. метрів

Площа покрівлі — _____ кв. метрів

4. Об'єкт облаштований:

1) постачанням холодної води:

централізованим _____

автономним/індивідуальним _____ з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

технічне обладнання (кількість насосів тощо) _____

2) постачанням гарячої води:

централізованим гарячим водопостачанням _____

автономним/індивідуальним гарячим водопостачанням _____ з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

наявність та тип водопідігрівача (бойлера) _____

технічним обладнанням (кількість насосів тощо) _____

3) опаленням:

централізованим опаленням _____

автономним/індивідуальним тепlopостачанням _____

з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

технічним обладнанням (бойлери тощо) _____ штук

кількість елеваторних вузлів — _____ штук

індивідуальним тепловим пунктом — _____

4) водовідведенням (каналізацією) з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

5) зливовою каналізацією: _____

зовнішня/внутрішня

довжина мережі _____ погонних метрів

6) загальнобудинковим приладом обліку тепла (кількість теплотічильників та тип) — _____

балансова належність приладу обліку тепла _____

7) загальнобудинковим приладом обліку води (кількість водолічильників та тип) — _____

балансова належність приладу обліку води _____

8) системою електропостачання з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів, в тому числі:

кількість щитових — _____ штук

кількість поповерхових електрощитів — _____ штук

кількість світильників освітлення — _____ штук

кількість приладів обліку електричної енергії (лічильників) _____ штук

тип приладів обліку електричної енергії (лічильників) _____

балансова належність приладів обліку електричної енергії (лічильників) _____

9) системою газопостачання _____

наявність загальнобудинкового приладу обліку _____ штук

10) сміттєпроводами _____ одиниць з довжиною стовбурів _____ погонних метрів

11) замково-переговорним пристроєм (домофоном) _____ під'їздів

12) системою протипожежної автоматики та димовидаленням _____

13) димовими та вентиляційними каналами:

кількість димових каналів _____ штук, вентиляційних _____ штук

протяжність димових каналів _____ погонних метрів, вентиляційних _____ погонних метрів

кількість оголовок димових каналів _____ штук, вентиляційних _____ штук

5. Благоустрій прибудинкової території:

1) площа прибудинкової території (для прибирання) — _____ кв. метрів, в тому числі:

площа з удосконаленим покриттям — _____ кв. метрів;

площа без покриття — _____ кв. метрів

площа газонів/клумб — _____ кв. метрів

2) елементи зовнішнього упорядження:

дитячий майданчик _____ штук

спортивний майданчик _____ штук

інше _____

3) інше за наявності:

ПІДПИСИ:

Від управителя

Від співвласників

(підпис)

(ініціали та прізвище)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

МП (за наявності)

Додаток 3
до Типового договору

АКТ
приймання передачі технічної документації на будинок

_____ (адреса будинку)

Порядковий номер	Найменування документа	Відмітка про наявність (відсутність) документа
------------------	------------------------	--

Дата _____ 20__ року

ПЕРЕДАВ:

ПРИЙНЯВ:

(повне найменування,

(повне найменування,

код згідно з ЄДРПОУ)

код згідно з ЄДРПОУ)

(підпис)

_____ (прізвище, ініціали)

(підпис)

_____ (прізвище, ініціали)

МП (у разі наявності)

МП (у разі наявності)

Уповноважена особа від співвласників:

(підпис)

_____ (прізвище, ініціали)

_____ (інформація про документ, яким дано повноваження)

ВИМОГИ
до якості послуги з управління будинком

Порядковий номер	Назва роботи (послуги)	Періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання будинку та прибудинкової території	Інші вимоги до якості
------------------	------------------------	---	-----------------------

1. Утримання будинку та прибудинкової території

2. Поточний ремонт спільного майна будинку

ПІДПИСИ:

Від управителя

Від співвласників

_____ (підпис)

_____ (ініціали та прізвище)

_____ (підпис)

_____ (ініціали та прізвище)

МП (за наявності)

КОШТОРИС
витрат на утримання будинку та прибудинкової території

_____ (адреса будинку)

Порядковий номер	Складова витрат на утримання будинку та прибудинкової території та поточний ремонт спільного майна будинку (далі — витрати)	Річна сума складової витрат (гривень)	Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку
1.	Обов'язковий перелік робіт (послуг)		
2.	Інші роботи (послуги), понад обов'язковий перелік		
3.	Загальна сума витрат (без урахування податку на додану вартість)		
4.	Загальна сума витрат (з урахування податку на додану вартість)		

ПІДПИСИ:

Від управителя

Від співвласників

(підпис)

(ініціали та прізвище)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

МП (за наявності)

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 5 вересня 2018 р. № 712

ПЕРЕЛІК
постанов Кабінету Міністрів України,
що втратили чинність

1. Постанова 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).

2. Постанова 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).

3. Пункт 2 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 1 червня 2011 р. № 869 “Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги” (Офіційний вісник України, 2011 р., № 62, ст. 2472).

4. Пункт 19 змін, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2011 р. № 1390 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 3, ст. 85).
