

**ДОГОВІР**  
**про надання послуги з управління**  
**багатоквартирним будинком**

м. Київ

«11» жовтня 2019 р.

ТОВ «Перший український експертний центр» (далі — Управитель) в особі директора Степанюка Ігоря Леонідовича, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та Співвласники багатоквартирного будинку за адресою: м. Київ, вул. Ревуцького, 40-Г (далі — Співвласники) в особі Любченко Антоніни Анатоліївни, уповноваженою зборами Співвласників багатоквартирного будинку, за рішенням якого призначається Управитель, 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 м. Київ, вул. Ревуцького, 40-Г (далі - будинок), а співвласники зобов'язуються оплачувати управителю послугу з управління згідно з вимогами законодавства та умовами цього договору.

2. 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.

**Права та обов'язки сторін**

3. 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.

4. 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;

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.

5. 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;

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.

#### 6. 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;

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.

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

8. Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком становить (разом з податком на додану вартість та винагородою управителю):

- 8,08 грн. на місяць за 1 кв. метр загальної площі для нежитлових приміщень у підвалі;
- 9,98 грн. на місяць за 1 кв. метр загальної площі для житлових приміщень та нежитлових приміщень на 1 – му і вище поверхах.

8.1. У разі зміни цін/тарифів обсягу окремих складових економічно обґрунтованих витрат з причин, які не залежать від Управителя, зокрема, але не виключно: збільшення податків та зборів, підвищення мінімальної заробітної плати, амортизаційних відрахувань, підвищення цін на паливно-енергетичні та інші матеріальні ресурси, підвищення цін/ тарифів контрагентами Товариства, Товариство проводить корегування встановлених цін/тарифів.

У разі зміни цін/тарифів, Управитель не менше ніж за 15 днів до введення їх в дію повідомляє про це мешканців шляхом розміщення оголошення на своєму офіційному сайті [www.pues.com.ua](http://www.pues.com.ua), та об'яв на дошках оголошень.

9. Плата за послугу з управління нараховується щомісяця управителем та вноситься кожним співвласником не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

За бажанням співвласника оплата послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

#### Порядок доступу управителя до приміщень будинку

10. 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.

11. 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 7<sup>00</sup> до 19<sup>00</sup>.

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

#### Порядок взаємного інформування сторін

12. Інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, управитель доводить до відома співвласників шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів на своєму офіційному сайті [www.pues.com.ua](http://www.pues.com.ua) та на дошках оголошень.

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

13. 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:

письмового звернення (особистого звернення, надсилання поштового відправлення);

електронного звернення на офіційну електронну адресу управителя.

14. 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.

### Відповідальність сторін

15. 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.

16. 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 необгрунтованої 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 обгрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання управителем відповіді в установлений строк претензії співвласника вважаються визнаними управителем.

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

18. За несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послугу з управління співвласники сплачують управителю пеню в розмірі 1 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 9 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

19. Внесення змін до умов цього договору здійснюється шляхом укладення сторонами додаткової угоди, якщо інше не передбачено цим договором.

20. У разі відчуження житлового та/або нежитлового приміщення у будинку 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.

21. 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

22. 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).

23. 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

24. Цей договір набирає чинності з 11 жовтня 2019 року та укладається строком на один рік. На виконання цього Договору та керуючись ч.3 ст.631 ЦК України, Сторони погодили, що умови Договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення, тобто з 01 жовтня 2019 року.

25. 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.

26. Дія цього договору припиняється:

у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо одна із сторін повідомила про відмову від договору відповідно до пункту 25 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.

27. 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".

28. 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.

29. 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.

Прикінцеві положення

30. 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.

31. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього договору зберігається в управителя, другий - у Любченко Антоніні Анатоліївни, уповноваженою зборами співвласників багатоквартирного будинку)

32. 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.

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

додаток № 1 - «Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком для житлових та нежитлових приміщень на 1 – му і вище поверхах»;

додаток № 2 - «Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком для нежитлових приміщень у підвалі»;

Довідкові відомості

Телефони Управителя:  
Диспетчерська, аварійна служба (044) 359 10 50  
(067) 217 10 75

Прймальня (044) 359 10 51  
(044) 359 10 52  
(044) 359 10 53

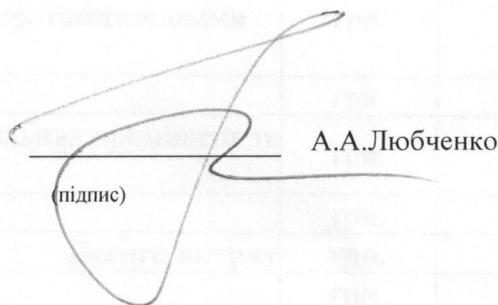
Від Управителя

Від Співвласників

Товариство з обмеженою відповідальністю  
«Перший український експертний центр»

IBAN UA 303510050000026002438700300 в  
ПАТ «УкрСиббанк»  
МФО 351005,  
Код ЄДРПОУ 36844047

  
(підпис) І.Л. Степанюк  
МП (за наявності) 

  
(підпис) А.А. Любченко

**Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком для житлових та нежитлових приміщень на 1 – му і вище поверхах  
м. Київ, вул. Ревуцького, 40 - Г**

№ п/п	Найменування послуги	Одиниця виміру	Вартість за 1 кв.м
1	Прибирання прибудинкової території	грн.	0,8633
2	Прибирання сходових клітин	грн.	0,9197
3	Вивезення побутових, великогабаритних, рідких відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення)	грн.	0,3513
4	Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі	грн.	0,0000
5	Технічне обслуговування ліфтів	грн.	0,3619
6	Обслуговування систем диспетчеризації	грн.	0,1417
7	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого, холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, зливної каналізації	грн.	0,9996
8	Дератизація	грн.	0,0062
9	Дезінсекція	грн.	0,0000
10	Обслуговування димовентиляційних каналів	грн.	0,0000
11	Технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності	грн.	0,6365
12	Поточний ремонт конструктивних елементів , внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливної каналізації і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього упорядження	грн.	0,1822
13	Поливання дворів, клумб і газонів	грн.	0,0337
14	Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протижелезними сумішами	грн.	0,0911
15	Експлуатація номерних знаків на будинку	грн.	0,0001
16	Освітлення місць загального користування, підвальних приміщень та підкачування води	грн.	1,7860
17	Енергопостачання для ліфтів	грн.	1,0519
	<b>Всього витрат</b>	<b>грн.</b>	<b>7,4253</b>
	<b>Винагорода управителю</b>	<b>грн.</b>	<b>0,89</b>
	<b>Разом витрат з прибутком</b>	<b>грн.</b>	<b>8,3163</b>
	<b>ПДВ, 20%</b>	<b>грн.</b>	<b>1,6633</b>
	<b>Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком для приміщень розміщених на 1 – му і вище поверхах</b>		<b>9,98</b>

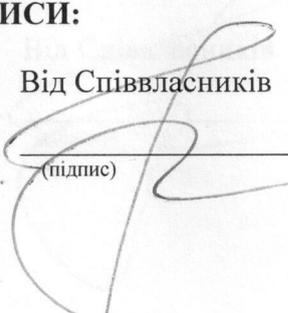
**ПІДПИСИ:**

Від Управителя

Від Співвласників

  
(підпис)  
МП (за наявності)

І.Л.Степанюк

  
(підпис)



Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком для нежитлових приміщень у підвалі м. Київ, вул. Ревуцького, 40 - Г

№ п/п	Найменування послуги	Одиниця виміру	Вартість за 1 кв.м
1	Прибирання прибудинкової території	грн.	0,8633
2	Прибирання сходових клітин	грн.	0,9197
3	Вивезення побутових, великогабаритних, рідких відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення)	грн.	0,3513
4	Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі	грн.	0,0000
5	Технічне обслуговування ліфтів	грн.	0,0000
6	Обслуговування систем диспетчеризації	грн.	0,1417
7	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого, холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання, зливної каналізації	грн.	0,9996
8	Дератизація	грн.	0,0062
9	Дезінсекція	грн.	0,0000
10	Обслуговування димовентиляційних каналів	грн.	0,6365
11	Технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності	грн.	0,6365
12	Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливної каналізації і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього упорядження	грн.	0,1822
13	Поливання дворів, клумб і газонів	грн.	0,0337
14	Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами	грн.	0,0911
15	Експлуатація номерних знаків на будинку	грн.	0,0001
16	Освітлення місць загального користування, підвальних приміщень та підкачування води	грн.	1,7860
17	Енергопостачання для ліфтів	грн.	0,0000
	<b>Всього витрат</b>	<b>грн.</b>	<b>6,0114</b>
	<b>Винагорода управителю</b>	<b>грн.</b>	<b>0,72</b>
	<b>Разом витрат з прибутком</b>	<b>грн.</b>	<b>6,7328</b>
	<b>ПДВ, 20%</b>	<b>грн.</b>	<b>1,3466</b>
	<b>Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком для приміщень розміщених у підвалі</b>		<b>8,08</b>



І.Л.Степанюк

ПІДПИСИ:

Від Співвласників

(підпис)

Степанюк І. Л.

**Погоджено:**

Заступник директора з правових питань

М.І. Лічман

Заступник директора з фінансових питань

М.М. Можарівський

Головний бухгалтер

О.М. Корпусова