

про надання послуги з управління багатоквартирним будинком

м. Васильків

01 червня 2026 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖИТЛОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНА КОМПАНІЯ «СТОЛИЧНИЙ» (далі - Управитель) в особі генерального директора Ларченко Ірини Миколаївни, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та співвласники багатоквартирного будинку за адресою: 08600 Київська область, м. Васильків, проспект Київський Шлях (колишня вул. Декабристів) 151, корпус 6 (далі - Співвласники), в особі_____, уповноваженої загальними зборами на підставі рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку (протокол зборів співвласників багатоквартирного житлового будинку за місцезнаходженням: м. Васильків, проспект Київський Шлях, 151, корпус 6 № 6-2606 від 01 червня 2026р.) (далі – Уповноважена особа Співвласника/ів), з іншої сторони, при спільному згадуванні – Сторони, уклали цей Договір про таке:

Предмет договору

1. Управитель зобов'язується надавати співвласнику послугу з управління багатоквартирним будинком (далі - Послуга з управління), що розташований за адресою м. Васильків, просп. Київський шлях, 151, корпус 6 (далі - Будинок), а співвласник зобов'язується оплачувати управителю послугу з управління згідно з вимогами законодавства та умовами цього договору.

Управитель має право надавати послуги особисто та/або із залученням третіх осіб.

2. Список і площа квартир та приміщень, що перебувають у власності Співвласників, 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 обов'язковий перелік робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2018 № 190, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 16.06.2018 за № 934/32386. Перелік послуг з управління та вимог до їх якості наводиться в Додатку 4 до цього договору, що є його невід'ємною частиною.

4. Наявна технічна документація на будинок, згідно Додатку 3, зберігається в Управителя.

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;

- 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;
- 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, перевірки вентиляційних каналів, та загальнобудинкових систем, які розташовані у квартирі/нежитловому приміщенні;
- 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;
- при наявності у Співвласника власного приміщення в підвалі будинку по території якого проходять будинкові мережі водопостачання, водовідведення, теплопостачання, електропостачання, виготовити та передати управителю екземпляр ключів від приміщення або забезпечити цілодобовий доступ до приміщення для ліквідації аварій загальнобудинкових мереж тепло-водо-постачання, водовідведення, електропостачання;
- протягом місяця з дня припинення дії цього договору здійснити остаточні розрахунки за отриману послугу з управління;
- інші обов'язки, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього Договору.

7. Управитель має право:

- вимагати від Співвласників оплати наданої послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;
- впроваджувати організаційно-технічні заходи (програми) з підвищення надійності, енергоефективності та розвитку інженерних систем багатоквартирного будинку, а також організовувати надання окремих сервісів, пов'язаних з експлуатацією будинку. Фінансування таких заходів та сервісів здійснюється за рахунок відшкодування фактичних витрат, пов'язаних з їх впровадженням, функціонуванням, організаційним та адміністративним забезпеченням, та/або за рахунок цільових внесків, порядок та розмір яких визначається рішенням співвласників у встановленому законом порядку;
- представляти інтереси співвласників багатоквартирного будинку у державних, місцевих та інших програмах підтримки, енергоефективності, відновлення та співфінансування. Подавати заявки, анкети, документи, підписувати договори, меморандуми та інші необхідні документи, пов'язані з участю у таких програмах. Отримувати фінансування, гранти, компенсації, відшкодування та інші види підтримки. Визначати технічні рішення та заходи, що реалізуються в межах відповідних програм. Визначати напрями використання отриманих коштів у межах відповідних програм, у тому числі на придбання обладнання, матеріалів, виконання робіт чи послуг, необхідних для належного утримання, експлуатації, енергоефективності та/або відновлення спільного майна багатоквартирного будинку. Самостійно визначати підрядників та укладати з ними договори для реалізації відповідних заходів. Вчиняти всі необхідні юридичні та фактичні дії, пов'язані з участю у таких програмах.
- 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;
- у разі пролонгації Договору та/або зміни протягом строку дії Договору витрат на управління будинком і поточний ремонт спільного майна будинку з об'єктивних, не залежних від Управителя причин (зміна встановленого законодавством розміру мінімальної заробітної плати або регульованих цін на електричну енергію для забезпечення функціонування спільного майна будинку, розміру податків та зборів, тощо), Управитель має право змінити розмір витрат на управління багатоквартирним будинком, відповідно до законодавчих змін та/або здійснювати перерозподіл витрат у структурі кошторису витрат з доведенням такої інформації до відома Співвласників одним із способів, зазначених в п. 15 Договору.

За умови такого перегляду витрат на управління багатоквартирним будинком, обсяги робіт (послуг) залишаються на рівні попереднього періоду, крім робіт з поточного ремонту, обсяг яких визначається з урахуванням потреби виконання, визначеної на підставі акту технічного огляду будинку (дефектного акту);

- надавати право користування спільним майном (встановлювати сервітут) третім особам для задоволення потреб Співвласників та третіх осіб (зокрема, але не виключно, для встановлення телекомунікаційного та поштового обладнання, зарядних пристроїв тощо), з метою ефективного використання спільного майна, визначаючи умови договору на власний розсуд, з правом спрямовувати кошти, отримані за договорами сервітуту, на поточний ремонт спільного майна;
- інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього Договору.

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 організовувати 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;
- звітувати щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на відповідний рік (період) Споживачам на погодження;
- повідомляти протягом десяти днів Співвласникам про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за послугу з управління одним із способів, зазначених в п. 15 Договору;
- 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. Вартість/Тариф послуг з управління багатоквартирним будинком встановлюється диференційовано залежно від типу приміщення (житлове/нежитлове), поверху його розташування. Вартість/Тариф послуг з управління багатоквартирним будинком визначається відповідно до Додатку № 9 до цього договору, який є його невід'ємною частиною. Такий підхід враховує обсяг фактичного користування спільним майном будинку та інфраструктурою (під'їзди, ліфти, освітлення тощо), особливості доступу до комунікацій, а також обсяг загальнобудинкових ресурсів та понесених Управителем витрат.

Ціна послуги з управління включає витрати на утримання будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна будинку відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі - кошторис витрат), що міститься у Додатку 5 до цього договору, за 1 кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення у будинку та винагороду Управителю.

Розрахунковим періодом є календарний місяць. Плата за послугу з управління нараховується щомісяця управителем та вноситься кожним співвласником не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим. Оплату послуг споживач здійснює у безготівковій формі. Плата вноситься на розрахунковий рахунок: № UA16 305299 00000 26007035010179 в Акціонерне товариство «Комерційний Банк «Приватбанк», МФО 305299, код ЄДРПОУ 38692937. За бажанням співвласника оплата послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

Доставлення рахунку-повідомлення/квитанції для отримання їх Співвласником – здійснюється Управителем до 10 числа місяця наступного за звітним (розрахунковим) через поштові скриньки кожного Споживача, та/або в електронній формі, зокрема за допомогою доступу до електронних систем обліку розрахунків споживачів. Сторони погодили, що під електронною системою обліку розрахунків споживачів слід розуміти: особистий кабінет, та/або мобільний додаток/застосунок, та/або офіційно введений месенджер (Viber чат-бот, та/або Telegram чат-бот чи інший месенджер), та/або веб-сайт та/або за телефоном. У разі неотримання Співвласником рахунку-повідомлення/квитанції з будь-яких причин, з метою забезпечення своєчасної сплати вартості спожитих послуг Співвласник зобов'язаний самостійно отримати рахунок-повідомлення/квитанцію в Управителя. Не отримання Співвласником рахунку-повідомлення/квитанції з будь-яких причин не є підставою для звільнення Співвласника від обов'язку сплатити вартість спожитих послуг.

11. Ціна/вартість послуги з управління багатоквартирним будинком, визначена у цьому Договорі (далі – Ціна/Вартість/Тариф), підлягає індексації у разі зростання індексу споживчих цін (ІСЦ), оприлюдненого Державною службою статистики України. Індексція проводиться у випадку, якщо загальний приріст ІСЦ, розрахований з місяця, наступного за місяцем останнього перегляду (в т. ч. внаслідок індексації) Тарифу (базовим місяцем), перевищує 103%.

Для обчислення приросту використовується накопичений індекс споживчих цін (накопичений ІСЦ), що визначається за формулою:

$$\text{Накопичений ІСЦ} = (\text{ІСЦ}_1 / 100) \times (\text{ІСЦ}_2 / 100) \times \dots \times (\text{ІСЦ}_n / 100) \times 100$$

де: ІСЦ₁, ІСЦ₂, ..., ІСЦ_n — щомісячні індекси споживчих цін з місяця, наступного за базовим, до місяця, в якому сумарний ІСЦ перевищує 103%.

Індексований Тариф розраховується за формулою:

$$\text{Тариф новий} = \text{Тариф діючий} \times (\text{Накопичений ІСЦ} \div 100)$$

Новий розмір Тарифу застосовується з 1 числа місяця, що настає після офіційного оприлюднення ІСЦ, який перевищив зазначений поріг, та доводиться до Співвласників у відповідній квитанції.

2. Ціна/вартість послуги з управління багатоквартирним будинком підлягає зміні/коригуванню у разі зміни (збільшення) вартості окремих складових послуг з управління багатоквартирним будинком (а саме: зміни вартості послуг, що надаються постачальниками комунальних послуг та енергоносіїв, у разі, коли їхня вартість впливає на вартість послуг Управителя; зміни законодавчо встановленого розміру мінімальної заробітної плати; індексації заробітної плати; зміни обов'язкових податків та законодавчо встановлених зборів; ростом вартості матеріалів для ремонту та утримання будівлі; а також збільшення інших витрат, які з незалежних від Управителя причин впливають на вартість послуг з управління багатоквартирним будинком).

При цьому розмір зміни (збільшення) вартості окремих складових послуг з управління визначається за результатами аналізу вказаних показників за відповідний рік. У такому разі ціна/вартість послуги з управління підлягає збільшенню пропорційно розміру таких змін, в обсязі, що не покривається індексацією, проведеною відповідно до п. 11 Договору (у відповідний період), але не більше ніж на 100 % індексу споживчих цін за відповідний рік, отриманого за інформацією Державної служби статистики України.

Про зміни розміру плати за послуги з управління багатоквартирним будинком з підстав, передбачених п. 12 цього Договору Управитель повідомляє Співвласників одним із способів, зазначених в п. 15 Договору, що вважається моментом належного доведення до Співвласників багатоквартирного будинку таких повідомлень. У такому разі зміни вартості (ціни) на послугу з управління багатоквартирним будинком вступають в силу через 30 днів з моменту доведення вказаної інформації до відома Споживачів одним із способів, зазначених в п. 15 Договору, без укладення додаткових угод.

- 12.1. У разі, якщо за результатами аналізу показників за відповідний рік буде встановлено, що розмір зміни (збільшення) витрат, передбачених п. 12 Договору, не покривається індексацією, проведеною відповідно до п. 11 Договору (у відповідний період) та за інформацією Державної служби статистики України перевищує більше ніж на 100 % індекс споживчих цін за відповідний рік, - питання внесення змін щодо збільшення ціни/вартості послуги з управління понад вищевказаний показник - підлягає винесенню на розгляд Співвласників шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього Договору. В такому разі Управитель повідомляє Співвласників про необхідність погодження проекту кошторису на утримання багатоквартирного будинку та подає Співвласникам на погодження новий кошторис витрат одним із способів, зазначених в п. 15 Договору.

У разі, якщо протягом 30-ти календарних днів з моменту здійснення такого повідомлення Управителя Співвласники не зберуться та/або не приймуть відповідного рішення про його схвалення та погодження вартості послуг з управління багатоквартирним будинком на відповідний (наступний) період (в тому числі, з підстав невжиття Співвласниками заходів з погодження проекту кошторису, не прийняття відповідного рішення, бездіяльності Співвласників, не проведення відповідних зборів, відсутності ініціативи Співвласників тощо), Управитель має право відмовитись від надання послуг з управління багатоквартирним будинком, про що повідомляє Співвласників за 30 календарних днів до запланованої дати припинення надання послуг одним із способів, зазначених в п. 15 Договору. В такому разі даний Договір вважається припиненим через 30 календарних днів з моменту доведення вказаної інформації до відома Споживачів та Управитель буде вважатись звільненим від обов'язку надавати послуги з управління багатоквартирним будинком за Договором.

13. Ціна/вартість послуги з управління багатоквартирним будинком може змінюватись також у інших випадках, передбачених чинним законодавством та умовами цього договору. Сторони погодили, що за умови зміни ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком, Управителем здійснюватиметься нарахування за послугу з урахуванням діючої (нової, скоригованої тощо) на дату надання послуг ціни.

Управитель звітує перед Співвласниками про виконання кошторису витрат відповідно до пункту 15 цього договору.

Під час надання послуги з управління, Управитель має право здійснювати зміну кошторису шляхом перерозподілу витрат у межах загального обсягу кошторису, не змінюючи ціну на послугу, зазначену у договорі 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.

Порядок доступу управителя до приміщень будинку

14. 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.

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 08.00 до 17.00 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 одним із наступних способів загального та/або персонального повідомлення (на власний вибір):

- через Уповноважену особу Співвласників будинку;
- та/або шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів на інформаційних дошках розташованих на 1-му поверсі кожної секції;
- та/або шляхом розміщення такої інформації у місцях загального користування багатоквартирного будинку у кожному під'їзді/секції (в т. ч. на дошках (стендах) оголошень, при вході до кожного під'їзду/секції та/або інших загальнодоступних місцях). В такому разі моментом доведення до Співвласників багатоквартирного будинку інформації (інформаційних матеріалів) та/або запланованих змін до Договору, тощо вважається розміщення такого проекту у місцях загального користування будинку у кожному під'їзді/секції (в т. ч. на дошках/стендах оголошень, при вході до кожного під'їзду/секції або інших загальнодоступних місцях);
- та/або на звороті платіжних документів (квитанцій), що надаються Управителем Співвласникам;
- та/або на веб-сайті Управителя: <https://www.hoc-stolychnyi.com.ua/>;
- та/або у друкованих матеріалах, що поширюються Управителем через поштові скриньки кожного Співвласника;
- та/або у друкованих матеріалах, що вручаються управителем співвласникові особисто;
- та/або у листах, інших видах поштових відправлень, у тому числі рекомендованих та цінних;
- та/або на електронну адресу Співвласника, якщо така адреса надана Співвласником;
- та/або в дзвінках та СМС повідомленнях на номер мобільного телефону. Співвласник надає Управителю інформацію про засоби зв'язку з ним усно або письмово;
- та/або через поштові скриньки кожного Споживача, та/або в електронній формі, зокрема за допомогою доступу до електронних систем обліку розрахунків споживачів. Сторони погодили, що під електронною системою обліку розрахунків споживачів слід розуміти:

особистий кабінет, та/або мобільний додаток/застосунок, та/або офіційно введений месенджер (Viber чат-бот, та/або Telegram чат-бот чи інший месенджер), та/або веб-сайт та/або за телефоном.

Вибір способу доведення до відома Співвласників інформації (інформаційних матеріалів) здійснюється Управителем самостійно.

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 Співвласником/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 письмову вимогу Співвласника у такий спосіб: шляхом персонального вручення заявнику під розписку або електронною поштою, вказаною заявником.

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 наявності вини;
 - 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/уповноваженою особою Співвласників та Управителем. Управитель (його представник) зобов'язаний прибути на виклик співвласника не пізніше ніж протягом двох робочих днів з моменту отримання повідомлення співвласника. Акт-претензія складається Управителем (його представником) та Співвласником/уповноваженою особою Співвласників 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. У разі ненадання послуг/надання їх не в повному обсязі, якщо цей факт належно задокументовано, Управитель зобов'язаний здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості. У разі наявності заборгованості Співвласника за послугами Управителя за минулі періоди та/або заборгованості зі сплати пені, штрафів, інфляційних нарахувань, відсотків річних та судового збору тощо Сторони погоджуються, що грошова сума, яка надійшла від Співвласника, зараховується як оплата за минулі розрахункові періоди у черговості нарахування, незалежно від призначення платежу, зазначеного Співвласником.
23. За перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт з вини Управителя – з Управителя може бути стягнуто штраф у розмірі 0,01 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 0,01 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. Інформація (інформаційні матеріали) та/або заплановані зміни до Договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком з визначенням конкретного переліку змін та інших умов – підлягають доведенню до Співвласників в один із способів, визначених пунктом 15 цього Договору. Інформація (інформаційні матеріали, та/або зміни до Договору з визначенням переліку змін та інших необхідних умов, тощо) вважається доведеною до Співвласників з моменту реалізації Управителем одного із способів доведення, визначених пунктом 15 цього Договору, що вважається моментом ознайомлення Співвласників з нею.
У разі наявності зауважень чи незгоди з доведеною інформацією (інформаційними матеріалами) та/або проектом запланованих змін, що вносяться до Договору, Співвласники багатоквартирного будинку мають подати Управителю вмотивовані заперечення та/або пропозиції протягом 14 (чотирнадцяти) календарних днів з моменту ознайомлення з доведеною інформацією та/або змінами.
У разі відсутності зауважень, вмотивованих заперечень та/або пропозицій до проекту договору чи змін, що вносяться до договору, протягом 14 (чотирнадцяти) календарних днів з моменту доведення інформації та/або змін до Договору у відповідності до п. 25 Договору, - інформація та/або зміни до Договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком - вважаються затвердженими (узгодженими/схваленими).
26. 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.

27. У разі зміни організаційно-правової форми, найменування та/або інших реквізитів щодо окремих співвласників-юридичних осіб, останні письмово повідомляють Управителя у семиденний строк з дати настання змін.

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 дати його укладання 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 кожного разу 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 (для чого складається Додаткова угода до даного Договору) або за рішенням суду, в т. ч. в разі невиконання управителем та/або співвласниками вимог цього договору;
 - у разі прийняття рішення про ліквідацію управителя або визнання його банкрутом;
 - в інших випадках, передбачених законом та цим Договором.
33. Цей Договір може бути розірваний за ініціативою Співвласників у разі прийняття Співвласниками багатоквартирного будинку рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком. В такому випадку розірвання договору можливе не раніше, ніж через два місяці з моменту отримання Управителем письмового повідомлення Співвласників з наданням документу, що підтверджує прийняте Співвласниками рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком. Такий строк може бути скорочено за згодою сторін. Для розірвання Договору з ініціативи Співвласників необхідним є прийняття Співвласниками рішення в порядку, визначеному законом, а також повна сплата/погашення наявної заборгованості Співвласників за фактично спожиті послуги, що надані Управителем за цим Договором до його припинення.
34. Цей Договір може бути розірваний (припинений) за ініціативою Управителя в односторонньому порядку. Управитель має право достроково розірвати (припинити) Договір в односторонньому порядку, попередивши про це Співвласників не пізніше як за 30 календарних днів до дня розірвання Договору, у один із способів, визначених п. 15 цього Договору. Це право Управителя є безумовним.
35. 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.
36. 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; наявну інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку

та інженерних систем за строк дії Договору, але не більше двох останніх років; наявну інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії Договору, але не більше двох останніх років; наявні дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії Договору, але не більше двох останніх років; наявне майно, передане управителю будинку за рішенням співвласників.

Прикінцеві положення

37. 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.
38. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього договору зберігається в Управителя, другий - у Уповноваженої особи Співвласника багатоквартирного житлового будинку.
39. Після підписання цього Договору з Уповноваженою особою Співвласників, копія такого Договору підлягає доведенню до Співвласників шляхом його розміщення у місцях загального користування багатоквартирного будинку у кожному під'їзді (на дошках оголошень та/або при вході до кожного під'їзду), а також за письмовим зверненням (ініціативою) Співвласника/ів Управитель зобов'язаний видати такому Співвласнику, який звернеться, під розписку або надіслати рекомендованим листом, або із застосуванням електронних засобів комунікації за контактними даними, зазначеними у зверненні, завірену підписом Управителя і печаткою (за наявності) копію цього Договору (змін, доповнень до нього).
40. Про підписання даного Договору Сторони усвідомлюють та ознайомлені з усіма положеннями даного Договору та правовими наслідками, що породжуються ними. Факт підписання даного Договору підтверджує згоду Сторін з положеннями даного Договору. Після підписання цього Договору всі попередні переговори по його укладенню, листування, попередні угоди, а також раніше чинні договори з питань, які так чи інакше стосуються предмету даного Договору, втрачають юридичну силу. 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.

Інші умови

41. Здійснення перепланування та переобладнання в приміщеннях Співвласників та місцях загального користування дозволяється виконувати лише в порядку передбаченому чинним законодавством та з обов'язковим письмовим погодженням/інформуванням Управителя.
42. Співвласникам будинку забороняється виносити та складувати будівельне та інше великогабаритне сміття на контейнерні майданчики та прибудинкову територію. Таке сміття вивозиться самостійно Співвласниками.
43. Співвласникам забороняється самостійно виходити на покрівлю, захаращувати технічні поверхи, підвали, місця загального користування, здійснювати паркування на зелених зонах, тощо.
44. За результатами технічного огляду будинку Управитель інформує Співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку. Під час інформування Управитель надає співвласникам рекомендований (орієнтовний) план/перелік робіт капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку. У разі прийняття відповідного рішення Співвласниками щодо погодження проведення вказаних робіт та їх вартості, а також за умови їх фінансування за рахунок коштів Співвласників (в т. ч. шляхом додаткового збору коштів у Співвласників) - Управитель в межах виділених/зібраних Співвласниками коштів організовує їх виконання та виступає замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна

багатоквартирного будинку (з правом самостійного обрання підрядника (підрядників) на проведення робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку та погодження вартості таких робіт із співвласниками.

45. У разі виникнення термінової необхідності виконання додаткових робіт (в тому числі капітальних), які не передбачені кошторисом (ремонт ліфтів, насосів тощо), витрати на виконання таких робіт відшкодовуються Співвласниками у повному обсязі. Терміновість та нагальність виконання додаткових робіт (в тому числі капітальних), які не передбачені кошторисом – визначається (оцінюється) Управителем у складі комісії з трьох уповноважених представників Управителя та фіксується Актом. Про терміновість виконання таких робіт Управитель може інформувати Співвласників одним із способів, зазначених в п. 15 Договору.

При цьому у разі термінової потреби у додаткових роботах Управитель має право негайно приступити до виконання таких робіт власними та/або залученими силами та коштом, з подальшим відшкодуванням понесених витрат за рахунок Співвласників (шляхом розподілу та виставлення понесених витрат до відшкодування у відповідних квитанціях на оплату/відшкодування, що надаються Співвласникам).

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

- додаток 1 «Список і площа квартир та приміщень, що перебувають у власності Співвласників»;
- додаток 2 «Загальні відомості про будинок»;
- додаток 3 «Наявна технічна документація на будинок»;
- додаток 4 «Перелік послуг з управління будинком та вимоги до їх якості»;
- додаток 5 «Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території для житлових приміщень з 2-го поверху і вище».
- додаток 6 «Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території для житлових приміщень 1-го поверху».
- додаток 7 «Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території для нежитлових приміщень 1-го поверху».
- додаток 8 «Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території для нежитлових приміщень з 2-го поверху і вище».
- додаток 9 «ВАРТІСТЬ/ТАРИФ ЗА ПОСЛУГУ З УПРАВЛІННЯ (ГРН/М² ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ ПРИМІЩЕННЯ НА МІСЯЦЬ)».

Від УПРАВИТЕЛЯ

ТОВ «ЖИТЛОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНА
КОМПАНІЯ «СТОЛИЧНИЙ»
м. Васильків, просп. Київський Шлях, 151
тел. 044 580 30 18
р/р № UA16 305299 00000 26007035010179
код 38692937, МФО 305299
ПАТ КБ «Приват Банк»
Е-mail: adm.hoc.stolychnyi@gmail.com
Посилання на веб-сайт Управителя:
<https://www.hoc-stolychnyi.com.ua/>

Від СПІВВЛАСНИКІВ

Особа, уповноважена зборами Співвласників
на підставі Протоколу № 6-2606 від 01 червня
2026 року

Генеральний директор

_____ **Ірина ЛАРЧЕНКО**