

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

*{Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ
[№ 994 від 22.09.2021](#)}*

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

Інд. 37

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:

забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, згідно з відомостями про таку земельну ділянку, що містяться у Державному земельному кадастрі, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

{Абзац другого пункту 9 в редакції Постанови КМ [№ 994 від 22.09.2021](#) - положення абзацу другого пункту 9 у частині включення до витрат на управління багатоквартирним будинком витрат на прибирання та інші послуги з обслуговування території навколо такого багатоквартирного будинку, в разі коли земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, згідно з відомостями про таку земельну ділянку, що містяться у Державному земельному кадастрі, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, або виключно за згодою співвласників із визначенням на договірних засадах та погодженням з органом місцевого самоврядування меж та площі території, яку співвласники згодні утримувати, вводяться в дію з [1 січня 2023 року](#)}

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку.

{Пункт 9 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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 з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, який передбачає утримання, обслуговування та поточний ремонт виконавцем комунальної послуги внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги, до договору управління вносяться відповідні зміни в частині зменшення кошторису.

{Абзац другого пункту 11 в редакції Постанови КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

У разі коли прибудинкова територія багатоквартирного будинку не оформлена у власність або користування співвласників багатоквартирного будинку, прибирання та інші послуги з обслуговування території навколо такого багатоквартирного будинку можуть бути включені до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території (у тому числі в разі визначення управителя на конкурсних засадах) виключно за згодою співвласників із визначенням на договірних засадах та погодженням з органом місцевого самоврядування меж та площі території, яку співвласники згодні утримувати.

{Пункт 11 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#) - положення абзацу третього пункту 11 у частині включення до витрат на управління багатоквартирним будинком витрат на прибирання та інші послуги з обслуговування території навколо такого багатоквартирного будинку, в разі коли земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, згідно з відомостями про таку земельну ділянку, що містяться у Державному земельному кадастрі, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, або виключно за згодою співвласників із визначенням на договірних засадах та погодженням з органом місцевого самоврядування меж та площі території, яку співвласники згодні утримувати, вводяться в дію з [1 січня 2023 року](#).}

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 димових та вентиляційних каналів;

{Абзац шостий пункту 15 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

акти огляду/експертизи ліфтів (за наявності ліфтів);

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

документи про результати повірки засобів виміральної техніки, які є складовою частиною вузла обліку води на загальнобудинкові потреби, оформлені відповідно до законодавства про метрологію та метрологічну діяльність (за наявності);

{Абзац дев'ятий пункту 15 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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 способом, 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 організовувати 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 у порядку та з періодичністю, визначеними договором, та/або на вимогу співвласника надає інформацію про фактичні витрати та виконані (надані) роботи (послуги) з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території.

{Абзац другий пункту 38 в редакції Постанови КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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;

у порядку та з періодичністю, визначеними договором, та/або на свою вимогу одержувати від управителя інформацію про фактичні витрати та виконані (надані) роботи (послуги) з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території;

{Пункт 40 доповнено новим абзацом згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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 управителю 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;

за письмовою заявою співвласника діяти від його імені як представник такого співвласника у відносинах з виконавцями комунальних послуг. У такому разі застосовуються положення [Цивільного кодексу України](#) про доручення.

{Пункт 42 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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;

у порядку та з періодичністю, визначеними договором, та/або на вимогу співвласника інформувати його про фактичні витрати та виконані (надані) роботи (послуги) з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території;

{Пункт 43 доповнено новим абзацом згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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, здійснювати облік обсягу відповідних спожитих комунальних послуг та їх оплати, у тому числі стосовно кожного співвласника, відкривати поточний рахунок із спеціальним режимом використання за кожною комунальною послугою для проведення розрахунків згідно з колективним договором про надання комунальних послуг у загальному порядку, визначеному Національним банком для відкриття поточних рахунків, забезпечувати виконання умов договорів та контроль якості таких послуг;

{Абзац восьмий пункту 43 в редакції Постанови КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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;

у разі прийняття співвласниками відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з оператором газорозподільної системи або іншим суб'єктом господарювання, який має право на виконання таких робіт;

{Пункт 43 доповнено новим абзацом згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

надсилати протягом п'яти робочих днів відповідним виконавцям отримані скарги споживачів щодо надання комунальних послуг, якщо питання, порушені в таких скаргах, стосуються обов'язків виконавців послуг (робіт);

{Пункт 43 доповнено новим абзацом згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#)}

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;

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 прибути 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 - розподільовачів 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

{[Текст Типового договору з додатками №№ 1-5](#)}

{Типовий договір із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 994 від 22.09.2021](#) - положення абзацу третього пункту 3 Типового договору у частині включення до витрат на управління багатоквартирним будинком витрат на прибирання та інші послуги з обслуговування території навколо такого багатоквартирного будинку, в разі коли земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, згідно з відомостями про таку земельну ділянку, що містяться у Державному земельному кадастрі, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, або виключно за згодою співвласників із визначенням на договірних засадах та погодженням з органом місцевого самоврядування меж та площі території, яку співвласники згодні утримувати, вводяться в дію з [1 січня 2023 року](#)}

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).