

 **ДЕРЖАВНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ З ПИТАНЬ
 ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА**

 **Н А К А З**

 27.08.2003 N 141

 Зареєстровано в Міністерстві
 юстиції України
 12 грудня 2003 р.
 за N 1155/8476

 **Про затвердження Типового статуту
 об'єднання співвласників багатоквартирного
 будинку та Типового договору відносин
 власників житлових і нежитлових приміщень та управителя**

 *{ Із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства
 регіонального розвитку, будівництва
 та житлово-комунального господарства
 N 180 ( [z1287-11](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1287-11%22%20%5Ct%20%22_blank) ) від 06.09.2011 }*

 Відповідно до пункту 4 статті 30 Закону України "Про
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29
листопада 2001 року N 2866-III ( [2866-14](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14) ) **Н А К А З У Ю**:

 1. Затвердити Типовий статут об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку та Типовий договір відносин власників
житлових і нежитлових приміщень та управителя (додаються).

 2. Підготувати Державному комітету України з питань
житлово-комунального господарства разом з Фондом державного майна
України спільний наказ про визнання таким, що втратив чинність,
спільний наказ Державного комітету України по житлово-комунальному
господарству та Фонду державного майна України від 05.04.96
N 28/389 ( [z0214-96](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0214-96), [z0215-96](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0215-96) ) "Про затвердження Типового статуту
об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку та
Положення про порядок державної реєстрації об'єднань (товариств)
співвласників багатоквартирних будинків, зареєстрованих у
Міністерстві юстиції України 05.05.96 за N 214/1239, 215/1240".

 3. Управлінню експлуатації житлового фонду (В.М.Кірюшин)
подати наказ у встановленому порядку в Міністерство юстиції
України для державної реєстрації.

 4. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника
Голови Комітету Лотоцького О.Б.

 Голова Комітету Г.М.Семчук

 ЗАТВЕРДЖЕНО
 Наказ Держжитлокомунгоспу
 України
 27.08.2003 N 141

 Зареєстровано в Міністерстві
 юстиції України
 12 грудня 2003 р.
 за N 1155/8476

 **ТИПОВИЙ СТАТУТ
 об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

 1. Загальні положення, назва та
 місцезнаходження об'єднання

 1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
(далі - об'єднання, ОСББ) "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" створено власниками
 (назва об'єднання)

квартир та/або приміщень багатоквартирного будинку N \_\_\_\_\_
(далі - житловий комплекс) на вулиці \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в
 (назва вулиці)

місті \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ відповідно до Закону України "Про об'єднання
 (назва міста)

співвласників багатоквартирного будинку" або шляхом реорганізації
житлово-будівельного кооперативу "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", створення
 (назва кооперативу)

якого затверджено рішенням відповідного органу місцевого
самоврядування \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (назва органу місцевого самоврядування)

м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року N \_\_\_\_\_, і є його
 (назва міста)

правонаступником.
 Місцезнаходження об'єднання: Україна, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (адреса об'єднання)

 Назва об'єднання:
 Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_".

 1.2. Діяльність об'єднання регулюється Законом України "Про
об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", Цивільним,
Житловим, Земельним кодексами України, іншими нормативно-правовими
актами та цим Статутом.

 1.3. Власники квартир, житлових і нежитлових приміщень
зобов'язані виконувати вимоги чинного законодавства України та
Статуту об'єднання, який розробляється на підставі цього Типового
статуту і затверджується рішенням установчих зборів членів
об'єднання.

 1.4. Об'єднання набуває статусу юридичної особи з моменту
його державної реєстрації у порядку, встановленому Законом України
"Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб -
підприємців".

 1.5. Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для
забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладання
договорів з фізичними чи юридичними особами.

 1.6. Об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті
одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

 1.7. Об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і
майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові
права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді.
Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язання його членів,
як і члени не несуть відповідальності за зобов'язаннями
об'єднання.

 1.8. Майно об'єднання утворюється з:

 - майна, переданого йому членами об'єднання у власність;

 - одержаних доходів;

 - іншого майна, набутого на підставах, не заборонених
законом.

 2. Мета створення, завдання та
 предмет діяльності об'єднання

 2.1. Метою створення об'єднання є забезпечення захисту прав
його членів, відповідно до пункту 11.1 цього Типового статуту, та
дотримання ними обов'язків щодо належного утримання та
використання неподільного і загального майна житлового комплексу,
забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх
платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

 2.2. Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

 - належне утримання будинку та прибудинкової території;

 - забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на
володіння та користування спільним майном членів об'єднання;

 - забезпечення сприяння членам об'єднання в отриманні
житлово-комунальних та інших послуг належної якості за
обгрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань,
пов'язаних з діяльністю об'єднання;

 - здійснення господарської діяльності для забезпечення
власних потреб.

 2.3. Об'єднання має право, відповідно до законодавства та
Статуту, шляхом скликання загальних зборів:

 - створювати органи управління та визначати умови їх
діяльності та оплати;

 - приймати рішення щодо надходження та витрати коштів
об'єднання;

 - визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту
неподільного і загального майна відповідно до Статуту;

 - встановлювати розміри платежів і внесків членів
об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

 - виключати зі свого складу членів об'єднання, які не
виконують своїх обов'язків;

 - брати на баланс майно об'єднання;

 - для виконання статутних завдань здійснювати необхідну
господарську діяльність у порядку, визначеному законом.

 2.4. Доручати правлінню в межах повноважень, визначених
статутом:

 - визначати підрядника, укладати договори про управління та
експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною
або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;

 - здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та
платежів;

 - ініціювати скликання загальних зборів;

 - захищати права, представляти законні інтереси власників в
органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування, на
підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми
власності;

 - за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень,
які не є членами об'єднання, використовувати приміщення в
житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

 2.5. Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх
обов'язків об'єднання має право:

 - робити членам об'єднання попередження про порушення ними
статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

 - вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та
загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які
користуються його власністю;

 - вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх
установлених Законом та Статутом об'єднання платежів, зборів і
внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного
і ремонтного фондів;

 - звертатись до суду з позовом про звернення стягнення на
майно власників приміщень, які відмовляються відшкодовувати
завдані збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі
встановлені законодавством та Статутом об'єднання платежі і
внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;

 - виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою
відповідальністю.

 2.6. Об'єднання зобов'язане:

 - забезпечувати належний санітарний, протипожежний і
технічний стан неподільного та загального майна, що належить
членам об'єднання;

 - звітувати загальним зборам про виконання кошторису
об'єднання за рік;

 - забезпечувати виконання вимог Статуту об'єднання;

 - виконувати свої договірні зобов'язання;

 - забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання,
асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування
і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами
об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт
неподільного та загального майна;

 - у випадках, передбачених законодавством, Статутом
об'єднання, - представляти інтереси членів об'єднання, відповідно
до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

 3. Майно об'єднання

 3.1. Майно об'єднання складається з неподільного та
загального майна:

 - неподільне майно - неподільна частина житлового комплексу,
яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних
елементів будинку, технічного обладнання, що забезпечують належне
функціонування житлового будинку. Неподільне майно перебуває у
спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного
будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню;

 - загальне майно - частина допоміжних приміщень житлового
комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на
умовах, визначених цим статутом (кладові, гаражі, в тому числі
підземні, майстерні тощо).

 3.2. Перелік майна, що перебуває у спільній сумісній
власності (неподільне майно), права та обов'язки членів об'єднання
щодо цього майна

 3.2.1. До неподільного майна належить:

 - частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів,
технічного обладнання будинку, які не можуть бути поділені між
власниками приміщень будинку та без яких не може бути належного
утримання будинку і прибудинкової території;

 - конструктивні елементи будинку - частини споруди, які
забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови
функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття,
сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їздна група тощо);

 - технічне обладнання будинку - інженерні комунікації та
технічні пристрої, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та
безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-,
водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли,
обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали
для димовидалення, ліфти, центральні розподільчі щити
електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової
території).

 3.2.2. Члени об'єднання приймають рішення щодо управління
неподільним майном будинку. Частка в загальному обсязі
обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна
будинку встановлюється пропорційно до загальної площі житлових та
нежитлових приміщень, що перебувають у власності фізичних або
юридичних осіб.

 3.2.3. Співвласник, який завдав збитків майну, що перебуває у
спільній власності, зобов'язаний відшкодувати їх у повному обсязі.

 3.3. Перелік майна, яке перебуває у спільній частковій
власності (загальне майно), права та обов'язки членів об'єднання
щодо цього майна

 3.3.1. Загальне майно - частина допоміжних приміщень
житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх
призначенням на умовах, визначених у цьому статуті (кладові,
гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

 3.3.2. Неподільне майно - неподільна частина житлового
комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень,
конструктивних елементів та технічного обладнання будинку, що
забезпечують належне функціонування житлового будинку.

 3.3.3. Члени об'єднання приймають рішення щодо управління
загальним майном та зобов'язані брати участь в його утриманні.

 3.3.4. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на
утримання і ремонт загального майна встановлюється пропорційно до
загальної площі житлових та нежитлових приміщень, що перебувають у
власності фізичних або юридичних осіб.

 4. Статутні органи об'єднання, їх повноваження
 та порядок формування

 4.1. Органами управління об'єднання є загальні збори його
членів, правління та ревізійна комісія об'єднання.

 4.2. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

 4.3. Загальні збори скликаються і проводяться згідно з
вимогами цього статуту та чинного законодавства.

 4.4. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше
половини членів об'єднання.

 4.5. До виключної компетенції загальних зборів членів
об'єднання належить:

 1) затвердження Статуту об'єднання, внесення змін до нього;

 2) обрання членів правління об'єднання;

 3) питання про використання об'єктів, що перебувають у
спільній власності членів об'єднання;

 4) затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного
звіту;

 5) визначення розмірів внесків та платежів членів об'єднання;

 6) прийняття рішень про реконструкцію та ремонт будинку або
про зведення господарських споруд;

 7) визначення розміру матеріального або іншого заохочення
членів об'єднання і правління;

 8) встановлення обмежень на користування об'єктами, які
перебувають у спільній власності членів об'єднання;

 9) прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які
перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і
юридичним особам;

 10) прийняття рішень про взаємодію з громадськими
організаціями.

 4.6. До компетенції правління об'єднання належить:

 1) підготовка кошторису, балансу та річного звіту об'єднання;

 2) здійснення контролю за своєчасною сплатою членами
об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення
заборгованості згідно з чинним законодавством;

 3) розпорядження коштами об'єднання відповідно до
затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

 4) укладання договорів із суб'єктами підприємництва, які
виконують роботи, в тому числі будівельні, надають
житлово-комунальні та інші послуги, та здійснення контролю за їх
виконанням;

 5) ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності
про діяльність об'єднання;

 6) скликання та організація проведення загальних зборів
членів об'єднання, або зборів представників, у тому числі які
можуть бути обрані від об'єднання за рішенням загальних зборів.

 4.7. Правління об'єднання зі свого складу обирає голову
правління і його заступника. Голова правління забезпечує виконання
рішень загальних зборів членів об'єднання та рішень правління, діє
без доручення від імені об'єднання, укладає в межах своєї
компетенції угоди, розпоряджається коштами об'єднання відповідно
до затвердженого кошторису.

 4.8. У відсутності голови правління його обов'язки виконує
заступник.

 4.9. Засідання правління проводиться не менше ніж один раз у
три місяці і скликається головою. Рішення правління об'єднання
приймається 2/3 голосів від загальної чисельності членів
правління.

 4.10. Правління об'єднання на договірній основі може найняти
на роботу управителя - юридичну особу, яка частково здійснюватиме
функції з управління неподільним та загальним майном житлового
комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує
його належну експлуатацію.

 4.11. Для здійснення контролю за фінансово-господарською
діяльністю правління об'єднання, на загальних зборах обирається з
числа його членів ревізійна комісія (ревізор) або приймається
рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності ревізійної
комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.
Рішення загальних зборів членів об'єднання про затвердження
річного звіту, кошторису видатків і надходжень розмірів внесків та
платежів членів об'єднання приймаються з урахуванням висновків
ревізійної комісії (ревізора) або аудитора.

 4.12. Ревізійна комісія (ревізор) зобов'язана ініціювати
позачергове скликання загальних зборів у разі виникнення загрози
інтересам об'єднання або виявлення зловживань, учинених посадовими
особами.

 4.13. Керівництво поточною діяльністю об'єднання здійснює
його правління. Правління має право приймати рішення з усіх питань
діяльності об'єднання за винятком тих, які належать до виключної
компетенції загальних зборів. Правління є виконавчим органом
об'єднання і підзвітне загальним зборам.

 4.14. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх
кількісний склад та терміни обрання встановлюються загальними
зборами.

 5. Порядок скликання та проведення загальних зборів.
 Періодичність проведення зборів.
 Порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них.
 Перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована
 більшість голосів

 5.1. Чергові загальні збори членів об'єднання скликаються
правлінням не рідше ніж 1 раз на рік, як правило по закінченні
календарного року для розгляду наслідків діяльності об'єднання.
Позачергові загальні збори членів об'єднання можуть бути скликані
за вимогою членів об'єднання, які мають більше 20 відсотків
голосів від їх загальної кількості або за вимогою ревізійної
комісії (ревізора) об'єднання.

 5.2. Повідомлення про проведення загальних зборів членів
об'єднання надсилається в письмовій формі і вручається кожному
члену об'єднання під розписку або шляхом поштового відправлення
(рекомендованим листом) на вказану адресу. Повідомлення
надсилаються не пізніше ніж за 14 днів до дати проведення
загальних зборів. У повідомленні про проведення загальних зборів
зазначається порядок денний, дата та місце їх проведення.

 5.3. Загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше
50 (п'ятидесяти) відсотків членів об'єднання. Рішення загальних
зборів приймаються 2/3 голосів від загальної кількості голосів
членів об'єднання, які присутні на загальних зборах.

 5.4. У разі відсутності кворуму для проведення загальних
зборів Правління визначає нову дату і час їх проведення, про що
члени об'єднання повідомляються додатково. Нові збори
призначаються не раніше 14 днів і не пізніше 30 днів з моменту
зборів, що не відбулися, і є чинними, якщо на них присутні не
менше 30 відсотків членів об'єднання. На таких зборах рішення
приймаються 3/4 голосів присутніх членів об'єднання.

 5.5. Питання, з яких рішення приймаються загальними зборами
кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах
членів об'єднання):

 - рішення про форму управління житловим комплексом;

 - затвердження кошторису об'єднання, балансу та річного
звіту;

 - визначення розміру внесків та платежів членів об'єднання;

 - проведення капітального ремонту будинку, реконструкції або
його відновлення після руйнування, зведення господарських споруд;

 - внесення змін і доповнень до Статуту об'єднання;

 - реорганізація об'єднання;

 - визначення обмежень на використання об'єктів, які
перебувають у спільній власності членів об'єднання, та передачу їх
у користування фізичним і юридичним особам;

 - ліквідація об'єднання у випадку фізичного знищення або
руйнування будинку, яке унеможливлює його відновлення.

 5.6. Рішення членів об'єднання може бути прийнято шляхом їх
письмового опитування. Порядок проведення письмового опитування
затверджується загальними зборами.

 5.7. Рішення, прийняті на загальних зборах, підписуються
головою правління та секретарем загальних зборів і підлягають
постійному зберіганню.

 5.8. Рішення, прийняті загальними зборами, є обов'язковими
для всіх членів об'єднання.

 5.9. Рішення загальних зборів оприлюднюється. За рішенням
зборів воно може бути надане членам об'єднання під розписку або
направлене поштою (рекомендованим листом).

 5.10. Рішення загальних зборів про проведення реконструкції
будинку, в тому числі надбудови чи добудови, вважається прийнятим
за умови наявності згоди всіх власників приміщень. Якщо власник
житлового приміщення відмовляється відселитися чи власник
нежитлового приміщення відмовляється тимчасово залишити його для
проведення реконструкції будинку, спір може бути вирішено в
судовому порядку. Рішення про проведення ремонту будинку
приймається, виходячи з технічного стану елементів будинку.

 6. Джерела фінансування об'єднання, порядок використання
 майна та коштів об'єднання

 6.1. Кошти об'єднання містяться на рахунках у банківських
установах і використовуються виключно за їх призначенням.

 6.2. Використання та розпорядження коштами здійснюється
відповідно до статуту та затвердженого кошторису.

 6.3. Кошти об'єднання не підлягають розподілу між членами
об'єднання, за винятком випадків, передбачених законом.

 6.4. Кошти об'єднання складаються з:

 - залишків коштів на рахунках попереднього власника майна;

 - статутних внесків і обов'язкових платежів членів
об'єднання;

 - коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду
допоміжних приміщень;

 - субсидій на оплату житлово-комунальних послуг та
компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання
щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному
обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та
загального майна у разі укладення відповідного договору між
власником приміщення та об'єднанням;

 - доходів, що спрямовуються на виконання статутних завдань
об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств,
засновниками яких є об'єднання;

 - добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків
фізичних і юридичних осіб.

 7. Порядок прийняття кошторису, створення та
 використання фондів об'єднання, включаючи резервні,
 а також порядок оплати спільних витрат

 7.1. Правління об'єднання складає щорічний кошторис
надходжень і витрат на наступний фінансовий рік і визначає розміри
платежів кожного члена об'єднання. Кошторис об'єднання складається
до 25 грудня поточного року з подальшим затвердженням на чергових
загальних зборах членів об'єднання.

 7.2. Перший фінансовий рік об'єднання починається з дати його
державної реєстрації і закінчується 31 грудня. Наступні фінансові
роки відповідають календарним.

 7.3. Кошторис повинен передбачати такі статті витрат:

 а) поточні витрати;

 б) витрати на оплату комунальних та інших послуг;

 в) витрати та накопичення на ремонт будинку;

 г) інші витрати.

 7.4. Для накопичення коштів на ремонт неподільного та
загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в
результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому
порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти
цих фондів акумулюються на рахунку об'єднання у банківських
установах і використовуються виключно за цільовим призначенням.

 7.5. Перелік та розміри обов'язкових платежів на
обслуговування і ремонт неподільного та загального майна, а також
порядок їх сплати встановлюються відповідно до Статуту об'єднання.

 7.6. За рішенням загальних зборів об'єднання можуть
створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на
цілі, що передбачені статутом. Кошти цих фондів акумулюються на
банківських рахунках об'єднання.

 8. Порядок та умови укладення договорів між об'єднанням
 та кожним власником квартири, приміщення

 8.1. У разі прийняття на власний баланс об'єднання всього
житлового комплексу та вибору форми управління неподільним та
загальним майном через статутні органи об'єднання між об'єднанням
та кожним власником житлового чи нежитлового приміщення,
укладається договір на основі Типового договору, затвердженого
спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з
питань житлово-комунального господарства. Договір повинен містити
істотні умови, визначені законодавством.

 8.2. У разі відмови власника приміщення укладати договір або
сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного
майна та відповідної частки загального майна об'єднання має право
звернутися до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому
порядку.

 Право на звернення до суду виникає в об'єднання через
шістдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні
договору.

 9. Перелік питань, які можуть
 вирішуватись зборами представників

 9.1. За рішенням загальних зборів можуть бути обрані
представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні
повноваження щодо оперативного розв'язання нагальних питань шляхом
скликання зборів представників.

 9.2. Збори представників представляють інтереси членів
об'єднання в межах компетенції, визначеної цим Статутом,
контролюють і регулюють діяльність правління.

 9.3. Порядок обрання представників та їх повноваження
затверджуються загальними зборами.

 9.4. Представники об'єднання не можуть бути членами
виконавчого органу та ревізійної комісії.

 9.5. Перелік питань, які можуть вирішуватися зборами
представників:

 1) прийняття рішень щодо виконання та дотримання об'єднанням
рішень загальних зборів членів об'єднання, дотримання вимог
статуту та чинного законодавства;

 2) прийняття рішень щодо усунення недоліків у роботі
правління об'єднання;

 3) тимчасове обрання нових членів правління об'єднання чи
ревізійної комісії (ревізора), які вибули з членів об'єднання у
зв'язку з продажем власності в будинку чи не можуть виконувати
свої обов'язки з інших підстав;

 4) вирішення всіх питань щодо діяльності об'єднання, з
приводу яких звернулося до зборів представників правління
об'єднання, власники квартир та інших приміщень будинку, крім
питань, віднесених цим Статутом до виключної компетенції загальних
зборів членів об'єднання та до компетенції правління і ревізійної
комісії.

 10. Порядок прийняття у члени об'єднання
 та виключення з нього

 10.1. Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа,
яка є власником квартири (квартир) або нежитлового приміщення
(приміщень) у житловому комплексі. Наймачі та орендарі приміщень
не можуть бути членами об'єднання.

 10.2. Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися
одночасно зі створенням об'єднання при проведенні установчих
зборів, а також індивідуально на основі письмової заяви власника
житлового чи нежитлового приміщення, за згодою об'єднання, у
будь-який момент після його створення.

 10.3. Членство в об'єднанні розпочинається на підставі
подання письмової заяви власника житлового чи нежитлового
приміщення. Порядок прийняття до об'єднання визначається
загальними зборами.

 10.4. Членство в об'єднанні припиняється після подання про це
письмової заяви власником житлового чи нежитлового приміщення або
з інших підстав відповідно до Статуту об'єднання.

 10.5. Власники житлових чи нежитлових приміщень, розташованих
у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання,
та орендарі можуть укладати з об'єднанням договір про участь у
витратах на утримання будинку та прибудинкової території та
надання послуг.

 10.6. Членство в об'єднанні припиняється з часу втрати членом
об'єднання права власності на квартиру, житлове чи нежитлове
приміщення у зв'язку з відчуженням квартири, житлового або
нежитлового приміщення або з інших підстав, передбачених чинним
законодавством, реорганізації або ліквідації об'єднання,
виключення з членів за рішенням об'єднання.

 10.7. Якщо частина квартир чи нежитлових приміщень будинку
перебувають у державній чи комунальній власності або перебувають у
власності юридичних осіб, то ці власники визначають уповноважену
особу, яка буде представляти їх інтереси в діяльності об'єднання.
Письмова копія такого рішення з визначеним терміном повноважень
цієї особи зберігається у справах об'єднання.

 11. Права і обов'язки членів об'єднання

 11.1. Член об'єднання має право:

 - брати участь в управлінні об'єднанням у порядку,
визначеному Законом "Про об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку" і Статутом об'єднання;

 - обирати та бути обраним до складу статутних органів
об'єднання;

 - знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них
виписки;

 - одержувати в установленому порядку інформацію про
діяльність об'єднання;

 - вимагати від статутних органів захисту своїх прав та
дотримання членами об'єднання правил добросусідства;

 - вийти в установленому статутом порядку з об'єднання;

 - вимагати від Правління об'єднання ознайомлення з усіма
фінансовими звітами.

 11.2. Порядок здійснення прав власників визначається
законодавством. Здійснення прав власника не може порушувати права
інших власників. Спори щодо здійснення прав власників вирішуються
за згодою сторін або в судовому порядку.

 11.3. Член об'єднання зобов'язаний:

 - виконувати вимоги Статуту об'єднання;

 - виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їх
повноважень;

 - використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися
правил користування ними;

 - забезпечувати збереження приміщень, брати участь у
проведенні їх ремонту;

 - забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного
законодавства при ремонті чи реконструкції приміщень або їх
частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших
власників;

 - додержуватися Правил користування приміщеннями житлових
будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою
Кабінету Міністрів України від 08.10.92 N 572 "Про механізм
впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового
фонду";

 - своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні платежі;

 - відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі
збитки, завдані майну інших власників особисто або іншою особою,
що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з
відома власника;

 - виконувати згідно з укладеним з об'єднанням договором
власні договірні зобов'язання перед об'єднанням;

 - запобігати псуванню неподільного та загального майна,
інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід
з ладу технічного обладнання;

 - додержуватись чистоти в місцях загального користування та
тиші в нічний час (з 23 до 7 години).

 12. Відповідальність за порушення Статуту та рішень
 статутних органів

 12.1. Члени об'єднання за порушення Статуту та законних
рішень статутних органів несуть відповідальність згідно з чинним
законодавством.

 12.2. Рішенням загальних зборів членів об'єднання може
ініціюватися звернення до суду щодо встановлення матеріального
відшкодування збитків, завданих об'єднанню його членами,
спричинених порушеннями Статуту та рішень статутних органів.

 12.3. У разі систематичного невиконання положень Статуту та
рішень статутних органів член об'єднання може бути виключений з
об'єднання за рішенням загальних зборів.

 13. Порядок внесення змін до Статуту

 13.1. Зміни до Статуту об'єднання вносяться за рішенням
загальних зборів та приймаються 2/3 голосів членів об'єднання за
умови, що на них присутні більше 50% власників, які беруть участь
у зборах.

 13.2. Зміни до Статуту об'єднання реєструються у
встановленому законодавством порядку та набирають чинності з
моменту реєстрації уповноваженими органами державної реєстрації.

 14. Підстави та порядок ліквідації, реорганізації
 (злиття, поділу) об'єднання і
 вирішення майнових питань, пов'язаних з цим

 14.1. Об'єднання ліквідується у разі:

 - фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке
унеможливлює його відновлення або ремонт;

 - відчуження житлового комплексу за рішенням суду;

 - придбання однією особою всіх приміщень у житловому
комплексі.

 14.2. Ліквідація об'єднання здійснюється призначеною
загальними зборами членів об'єднання ліквідаційною комісією, а у
випадках припинення діяльності об'єднання за рішенням
господарського суду - ліквідатором, що призначається цим судом.

 З дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї
переходять повноваження з управління справами об'єднання.
Ліквідаційна комісія (ліквідатор) публікує інформацію про
ліквідацію об'єднання з зазначенням строку подачі заяв кредиторами
своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його
дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає
ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам членів
об'єднання або суду, що призначив ліквідатора.

 14.3. Після завершення ліквідації об'єднання, майно та кошти
розподіляються між його членами після закінчення ліквідаційної
процедури, порядок проведення якої встановлюється законодавством
України. Майно, передане об'єднанню у користування, повертається
власникам у натуральній формі без винагороди.

 У разі виникнення спорів щодо виплати заборгованості
об'єднання його грошові кошти та майно не підлягають розподілу між
членами об'єднання до розв'язання цього спору або оскарження
кредиторами відповідних гарантій.

 14.4. Ліквідація об'єднання вважається завершеною, а
об'єднання таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення
запису про це до державного реєстру.

 14.5. Реорганізація об'єднання проводиться лише за рішенням
загальних зборів. При реорганізації (злитті, поділі) об'єднання
вся сукупність прав та обов'язків об'єднання переходить до його
правонаступників.

 15. Прикінцеві положення.

 Члени об'єднання повинні докладати всіх зусиль для того, щоб
розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій.
Якщо члени об'єднання не прийшли до згоди, то спори між ними
розв'язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому
порядку.

 Головуючий на установчих
 зборах об'єднання (П.І.Б.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Підпис/

 Прізвище, ім'я, по батькові
 присутніх на установчих
 зборах власників житлових
 чи нежитлових приміщень

 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Підпис/
 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Підпис/
 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Підпис/
 4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Підпис/
 5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Підпис/
 і так далі

*{ Типовий статут із змінами, внесеними згідно з Наказом
Міністерства регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України N 180 ( [z1287-11](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1287-11%22%20%5Ct%20%22_blank) ) від
06.09.2011 }*

 ЗАТВЕРДЖЕНО
 Наказ Держжитлокомунгоспу
 України
 27.08.2003 N 141

 Зареєстровано в Міністерстві
 юстиції України
 12 грудня 2003 р.
 за N 1155/8476

 **ТИПОВИЙ ДОГОВІР
 відносин власників житлових і нежитлових
 приміщень та управителя**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ р.
 (місто, населений пункт)

 1. Найменування сторін

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
 (найменування юридичної особи, яка здійснює управління
 неподільним та загальним майном житлового комплексу)

що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(далі - управитель), і фізична та/чи юридична особа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(далі - власник) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(далі - сторони) на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (назва документа про право власності)

уклали цей Договір про таке:

 2. Предмет Договору

 Управитель безпосередньо або з дозволу власників шляхом
залучення на конкурсних засадах фізичних та/чи юридичних осіб для
надання послуг власникам приміщень з управління неподільним та
загальним майном житлового комплексу забезпечує належну його
експлуатацію, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних
послуг, забезпечує відповідні умови користування неподільним та
загальним майном власника(ків)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (прізвище, ім'я та по батькові власника)

Власник приміщення бере участь у витратах на виконання зазначених
робіт.
Характеристика приміщення:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

------------------------------------------------------------------

 *(одноквартирний будинок, квартира, частина будинку чи квартири,
 нежитлове приміщення)*

за адресою:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
У квартирі ( нежитловому приміщенні ) власника мешкає \_\_\_\_\_\_\_\_\_
осіб, право власності на квартиру (нежитлове приміщення)
зареєстроване за гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
як приватна власність на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (правовстановлювальні документи)
Житлове приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (ізольована квартира, кімната(и) у квартирі)

загальною площею \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, що складається з: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кімнат
житловою площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, у тому числі:
кімната \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, кімната\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м,
кімната \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, кімната\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кухні площею \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, обладнаної \_\_\_\_\_\_\_
(загальної, окремої)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (перелічити обладнання, зазначивши його стан - технічно

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 несправне, потребує ремонту, заміни)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ванної кімнати площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м,
обладнаної \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
 (перелічити обладнання, вказавши його стан - технічно
 несправне, потребує ремонту, заміни)

санітарного вузла площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, обладнаного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
 (перелічити обладнання, вказавши його стан - технічно
 несправне, потребує ремонту, заміни)

коридору площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, антресолей площею \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м;
вбудованої шафи площею \_\_\_\_\_\_\_ кв.м; балкону площею \_\_\_\_\_ кв. м.
Житлове приміщення обладнане (вартість кожної послуги за
нормою чи показаннями лічильника) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (водопроводом, гарячим

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 водопостачанням, опаленням, каналізацією, сміттєпроводом,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 газопостачанням, електроенергією)

У житловому приміщенні є: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (телефон, радіотрансляційна мережа,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 телевізійна мережа тощо)

Вартість щомісячного платежу за житлово-комунальні послуги
становить:

\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_ коп.
Нежитлове приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (характеристика нежитлового приміщення)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
за адресою \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
загальною площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, що складається з інших приміщень:
приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м,
приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м,
обладнаних \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (перелічити обладнання, вказавши його технічний

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 стан - технічно несправне, потребує ремонту, заміни)

Нежитлове приміщення обладнане (вартість кожної послуги): \_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(водопроводом, гарячим водопостачанням, опаленням, каналізацією,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 сміттєпроводом, газопостачанням, електроенергією)

Вартість щомісячного платежу за комунальні послуги становить:

\_\_\_\_ гр. \_\_\_\_\_ коп.

 3. Права сторін щодо здійснення управління
 житловим комплексом

 3.1. Управитель має право:

 3.1.1. Вимагати від власників приміщень дотримання Правил
користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими
територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України
від 08. 10. 92 N 572 "Про механізм впровадження Закону України
"Про приватизацію державного житлового фонду" (далі - Правила), та
своєчасного внесення ними плати за житлово-комунальні послуги.

 3.1.2. Ініціювати в судовому порядку відшкодування завданих
власником, членами його сім'ї або іншими особами, які проживають
разом з ним, збитків, якщо вони систематично псують чи руйнують
приміщення, створюють неможливі умови для спільного проживання з
ними інших мешканців чи іншим чином порушують вимоги Правил
користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими
територіями

 3.1.3. Входити, за згодою власника, до займаного ним
житлового чи нежитлового приміщення для огляду елементів житлового
будинку та його обладнання і перевірки показань приладів обліку
холодного і гарячого водопостачання, опалення та газу.

 3.2. Власник приміщення має право:

 3.2.1. Вимагати від управителя належного виконання покладених
на нього обов'язків щодо утримання неподільного та загального
майна житлового комплексу.

 3.2.2. Стягнути з управителя вартість ремонту або зарахувати
її в рахунок наступних платежів у разі завдання шкоди майну
внаслідок неякісного виконання управителем своїх обов'язків, або
вартість робіт у разі відмови надати необхідні послуги, які були
зроблені силами власника згідно з актом, складеним комісією за
участю представників об'єднання, управителя та запрошених
фахівців, або за рішенням суду.

 3.2.3. На здійснення перерахунку плати за вказані послуги при
порушенні якісних та кількісних показників житлово-комунальних
послуг.

 4. Обов'язки сторін щодо надання послуг з експлуатації
 житлового комплексу та щодо оплати цих послуг

 4.1. Управитель зобов'язується:

 4.1.1. Здійснювати належну експлуатацію житлового комплексу
та забезпечувати відповідні умови користування власним,
неподільним та загальним майном власників. Проводити контроль за
дотриманням власниками приміщень норм протипожежної безпеки та
правил користування газовими і електроприладами.

 4.1.2. Надавати послуги з утримання будинку та прибудинкової
території згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 22
червня 1998 року N 939 "Про вдосконалення системи державного
регулювання розміру квартирної плати та плати за утримання
будинків і прибудинкових територій" , якою затверджений повний
склад витрат підприємств житлового господарства, пов'язаний з
утриманням будинків і прибудинкових територій (при потребі -
розшифрувати).

 4.1.3. Вчасно проводити підготовку житлового будинку і його
технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

 4.1.4. Письмово доводити до відома власника приміщення
встановлені тарифи на житлово-комунальні послуги та розміри
щомісячних платежів за них.

 4.1.5. Своєчасно та якісно надавати послуги з водо-,
теплопостачання та водовідведення.

 4.1.6. Інформувати власника приміщення про терміни
відключення подачі відповідних послуг у разі виконання планових
ремонтних робіт.

 4.1.7. Вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному
та загальному майну житлового комплексу власником приміщення
(житлового чи нежитлового) чи іншою особою, що займає чи
використовує приміщення на законних підставах або з відома
власника.

 4.2. Власник приміщення зобов'язується:

 4.2.1. Використовувати житлові та нежитлові приміщення
виключно за призначенням.

 4.2.2. Дотримуватися Правил, вчасно вживати заходів щодо
усунення виявлених несправностей.

 4.2.3. Не допускати самовільного перепланування житлових та
нежитлових приміщень, руйнування конструкцій будинку, заміни та
перестановки технічного обладнання в них.

 4.2.4. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку води,
тепла та газу, не допускати самовільного втручання в роботу цих
приладів.

 4.2.5. У встановлені терміни сплачувати належні платежі,
економно використовувати воду, газ, електричну та теплову енергію.

 4.2.6. Дотримуватись правил пожежної безпеки.

 4.2.7. Допускати у квартиру та в інші займані власником
приміщення управителя чи працівників підприємств з обслуговування
житлового будинку за наявності в них відповідних посвідчень для
огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки
показань засобів обліку в денний час, а в разі аварій і в нічний
час.

 4.2.8. Відшкодовувати збитки, завдані з власної вини,
житловому чи нежитловому приміщенню або майну інших власників ним,
членами його сім'ї чи орендарями.

 4.2.9. Повідомляти управителя про всіх, хто проживає у
квартирі, у тому числі тимчасово (більше місяця).

 4.2.10. Повідомляти управителя про своє місцезнаходження або
- своєї довіреної особи (адреса, телефон), якщо сам не проживає у
квартирі, для можливості технічного огляду або проведення ремонту
в разі потреби ліквідації аварії на внутрішньобудинкових мережах.

 5. Вичерпний перелік послуг.
 Вартість кожної послуги та загальна
 вартість щомісячного платежу

 5.1. Вартість кожної послуги встановлюється відповідно до
чинного законодавства.

 5.2. Розмір плати за надані послуги на момент укладення цього
Договору становить за встановленими тарифами та нормами
усього \_\_\_\_\_\_ гривень, у тому числі:

 1) холодне водопостачання \_\_\_\_\_\_ гривень (за \_\_\_
куб.метр/місяць з однієї особи);

 2) гаряче водопостачання \_\_\_\_\_\_ гривень (за \_\_\_
куб.метр/місяць з однієї особи);

 3) водовідведення \_\_\_\_\_\_\_ гривень (за \_\_\_ куб.метр/місяць з
однієї особи);

 4) центральне опалення \_\_\_\_\_\_ гривень (за \_\_\_
кв.метр/місяць);

 5) плата за утримання будинку згідно з рішенням загальних
зборів членів об'єднання становить \_\_\_\_\_ гривень на місяць.

 5.3. У разі наявності засобів обліку власник приміщення
сплачує за послуги водо-, теплопостачання та водовідведення за
такими тарифами:

 1) холодне водопостачання \_\_\_\_\_\_ гривень за 1 куб.метр;

 2) гаряче водопостачання \_\_\_\_\_ гривень за 1 куб.метр, у тому
числі:

 - за витрачену воду\_\_\_\_\_ гривень за 1 куб.метр;

 - за підігрівання води \_\_\_\_\_ гривень за 1 куб.метр;

 3) водовідведення \_\_\_\_\_ гривень за 1 куб.метр;

 4) центральне опалення \_\_\_\_\_ гривень за 1 Гкал.

 6. Порядок контролю та звіту сторін.
 Наслідки невиконання умов Договору

 6.1. У разі порушення однією із сторін умов Договору інша
сторона викликає представника цієї сторони для складання та
підписання акта-претензії, в якому зазначаються порушені пункти
Договору.

 Акт-претензія складається сторонами і скріплюється їхніми
підписами. У разі неприбуття представника однієї із сторін у
термін \_\_\_\_\_\_\_ або відмови його від підписання акт-претензія
вважається дійсним, якщо його підписали не менш як три власники
приміщень у даному будинку.

 Акт-претензія надсилається стороною іншій стороні, яка у
п'ятиденний термін приймає рішення про задоволення або про відмову
в задоволенні претензій з обгрунтуванням її причин.

 6.2. Управитель відшкодовує власнику приміщення матеріальні
збитки, завдані невиконанням обов'язків, передбачених у пункті 3.1
цього Договору, в порядку, визначеному законодавством.

 6.3. Власник приміщення відшкодовує матеріальні збитки,
завдані невиконанням обов'язків, передбачених пунктом 3.2 цього
Договору, згідно із законодавством.

 6.4. Управитель, власники приміщень та члени їх сімей за
порушення умов цього Договору несуть відповідальність в
установленому законодавством порядку.

 7. Перелік форс-мажорних обставин

 7.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове
або повне невиконання обов'язків за цим Договором, якщо це
невиконання є наслідком обставин непереборної сили, що виникла
після укладення цього Договору внаслідок обставин надзвичайного
характеру, які сторони не могли передбачити або попередити.

 7.2. При виникненні обставин, указаних у пункті 7.1, і
неможливості виконання умов договору, кожна сторона повинна в
семиденний термін з дня виникнення цих обставин, повідомити про
них у письмовій формі іншу сторону. Повідомлення повинно містити
дані про характер обставин, а також офіційні документи, що
підтверджують наявність цих обставин і, по можливості, дають
оцінку їх впливу на виконання стороною своїх обов'язків за цим
Договором.

 7.3. Якщо сторона не направила чи несвоєчасно направила
повідомлення, передбачене у пункті 7.2, то вона зобов'язана
відшкодувати іншій стороні завдані нею збитки.

 7.4. У випадках виникнення обставин, передбачених у пункті
7.1, термін виконання стороною обов'язків за цим Договором
переноситься відповідно до часу, протягом якого діють ці обставини
і їх наслідки.

 8. Строк дії Договору, умови продовження
 та припинення дії Договору, дата укладення Договору

 8.1. Укладення Договору між власником окремого приміщення у
житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить
від членства в об'єднанні, за винятком, коли власник і управитель
є однією й тією самою особою.

 8.2. У разі відмови власника приміщення укладати Договір або
сплачувати обов'язкові платежі на утримання та ремонт неподільного
майна та відповідної частки загального майна управитель має право
звернутись до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому
порядку.

 8.3. Право на звернення до суду виникає через шістдесят днів
з дня припинення платежів або відмови в укладенні Договору.

 8.4. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін або в
судовому порядку.

 8.5. Спори щодо змісту конкретного Договору та спори, що
виникають між сторонами під час його виконання, вирішуються за
згодою сторін або в установленому законодавством порядку.

 8.6. Зміни та доповнення до Договору дійсні, якщо вони
викладені в письмовій формі і підписані сторонами або
уповноваженими представниками сторін.

 8.7. Договір діє протягом одного року.

 8.8. Якщо за місяць до закінчення терміну дії Договору жодна
із сторін не висловила наміру внести до нього зміни або
доповнення, він продовжується на наступний рік.

 8.9. Цей Договір оформлено в двох примірниках, які мають
однакову юридичну силу, один з яких зберігається в управителя, а
другий - у власника приміщення.

 Строк дії Договору з "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ р. по "\_\_"

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ р.

 Реквізити управителя Реквізити власника приміщення

 *(підпис) (підпис)*

 З Правилами користування приміщеннями житлових будинків і
прибудинковими територіями ознайомлений.

 Власник приміщення Підпис

## Публікації документа

* **Офіційний вісник України** від 09.01.2004 — 2003 р., № 52, том 2, стор. 778, стаття 2885, код акту 27262/2003