

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський»
у відносинах користування спільним майном
(в редакції від 25 травня 2017 р.)

Місто Київ, _____ 201_____ року.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за адресою м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А «Фундуклеєвський» (ідентифікаційний код 39783925; далі – Об'єднання) в особі керуючого директора Ганоцького Ігоря Вікторовича, який діє на підставі Статуту Об'єднання, з однієї сторони, та XXXXXX (далі – Власник приміщення) з другої сторони, з метою визначення основних умов використання спільного майна багатоквартирного будинку уклали цей договір про таке:

1. Загальні положення і відомості

- 1.1. Внутрішньобудинкові інженерні мережі і системи є майном, яке придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, через що є спільною власністю співвласників.
- 1.2. Об'єднання є балансоутримувачем внутрішньобудинкових інженерних мереж і систем, ліфтового господарства, іншого спільного майна багатоквартирного будинку та управляє цим майном.
- 1.3. Об'єднання виступає колективним споживачем (замовником) житлово-комунальних послуг з постачання електричної енергії, холодної води та водовідведення, централізованого опалення.
- 1.4. Власник приміщення виступає кінцевим споживачем житлово-комунальних послуг з постачання електричної енергії, холодної води та водовідведення, централізованого опалення, а також виступає користувачем ліфтового господарства та іншого спільного майна, яке утримується і управляється Об'єднанням.
- 1.5. Діяльність Об'єднання полягає у забезпеченні і захисті прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.
- 1.6. Приміщення власника – житлове або нежитлове приміщення, яке має такі характеристики:
 - 1.6.1. Номер приміщення: квартира № XX.
 - 1.6.2. Правовстановлювальний документ: Свідоцтво про право власності № XXXXX, видане Управлінням державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у м. Києві XXXXXXXX р.
 - 1.6.3. Загальною площею XXXXX кв. м, що складається з: XX (XX) кімнат житловою площею XX кв. м, у тому числі:
 - кімната XX кв. м, кімната XX кв. м, кімната XX кв. м;
 - кухні-їдальні площею XX кв. м;
 - санітарного вузла площею XX кв. м та XX кв. м;
 - коридору площею XX кв. м;
 - підсобною площею XX кв. м та XX кв. м;
 - лоджії площею XX кв. м та XX кв. м;
 - балкону площею XX кв. м та XX кв. м.
- 1.7. Постачання житлово-комунальних послуг до приміщення може мати тимчасові перериви, викликані переривами в постачанні таких послуг їх виробниками (постачальниками).
- 1.8. Споживання електричної енергії, холодної води і водовідведення без справних приладів обліку, прийнятих для обліку Об'єднанням та опломбованих, – забороняється.

1.9. Правила (порядок) надання та отримання житлово-комунальної послуги централізованого опалення шляхом використання спільного майна регулюється рішенням з питання 6 порядку денного загальних зборів співвласників ОСББ «Фундуклеєвський» від 01.12.2016 р.

1.10. Правила (порядок) використання спільного майна регулюється рішенням статутних органів ОСББ «Фундуклеєвський» та актами цивільного законодавства з урахуванням норм ч. 1, ч. 2, абзацу першого ч. 3 ст. 6 Цивільного кодексу та ч. 1 ст. 6, ст. 7, ст. 8, ст. 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст. 12, ст. 15, ст. 16, ст. 17, ст. 18 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

1.11. Користування ліфтами здійснюється за допуском через спеціальні прилади контролю за умови відсутності боргу перед Об'єднанням.

1.12. Видалення з квартири побутових відходів здійснюється шляхом переміщення його до спеціальних контейнерів на прибудинковій території. Використання сміттєпроводів забороняється.

1.13. Несвоєчасна сплата внесків та інших платежів, встановлених статутними органами Об'єднання, наявність іншої заборгованості власника приміщення перед Об'єднанням вважається добровільною відмовою (без подання про це письмової заяви) власника приміщення від технічної можливості користуватись внутрішньобудинковими інженерними мережами і системами, ліфтами, іншим спільним майном Об'єднання, вивезенням побутових відходів Об'єднанням.

1.14. «Минулий розрахунковий період» – період тривалістю у один календарний місяць, або у три календарних місяці, або у шість календарних місяців, або у дев'ять календарних місяців, або у дванадцять календарних місяців, який передус розрахунку внесків співвласників, при цьому тривалість минулого розрахункового періоду визначає керуючий директор в залежності від обставин господарювання, що склались.

2. Об'єднання зобов'язується

2.1. Надавати власнику приміщення, за умови виконання ним умов цього договору, технічну можливість користуватись спільним майном, яке утримується за кошти об'єднання, у тому числі надавати на умовах цього договору технічну можливість отримувати шляхом використання спільного майна (через внутрішньобудинкові інженерні мережі і системи) комунально-житлові послуги».

2.2. Забезпечувати утримання і експлуатацію будинку та прибудинкової території в належному санітарному, протипожежному і технічному стані відповідно, до кліматичних умов пори року та вимог законодавства.

2.3. Забезпечувати реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяти співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконанні ними своїх зобов'язань, пов'язаних з утриманням будинку, забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна.

2.4. Вживати заходів для припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками.

3. Об'єднання має право

3.1. Вимагати від власника приміщення виконання рішень статутних органів Об'єднання та вимог законодавства у питаннях користування житловим комплексом.

3.2. Робити власнику приміщення попередження про порушення ними вимог статуту об'єднання або інших законних вимог, вимагати їх дотримання і видавати приписи про усунення порушень таких вимог.

3.3. Вимагати від власника відшкодування збитків, заподіяних спільному майну Об'єднання власником приміщення або іншими особами, які користуються його власністю, або особами, які перебувають в житловому комплексі на запрошення власника приміщення.

3.4. Вимагати від власника приміщення своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених загальними зборами внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів, вартості спожитих житлово-комунальних послуг, утримання та управління спільним майном.

3.5. Звертатися до суду в разі відмови власника приміщення відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені статутними органами Об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів.

3.6. Здійснювати проникнення житла та іншого володіння для ліквідації аварій, проведення оглядів технічного стану, перевірки показань засобів обліку згідно з порядком, встановленим ст. 17 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

4. Власник приміщення зобов'язується

4.1. Використовувати приміщення виключно за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями.

4.2. Дотримуватися рішень статутних органів Об'єднання, вчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей чи пошкоджень.

4.3. Не допускати самовільного перепланування приміщень, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки елементів загальнобудинкових інженерних систем і мереж.

4.4.1. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку постачання електроенергії, води, тепла, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів.

4.4.2. Власник приміщення є відповідальним за збереження приладів обліку постачання електроенергії, води, опалення і у випадку їх пошкодження чи викрадення відновлює або встановлює їх за власний рахунок. Відсутність на лічильнику пломб чи їх пошкодження вважається обставиною, яка забороняє використання такого лічильника і споживання електроенергії, води чи тепла, яке цей лічильник обліковує.

4.5.1. Особисто, через представника, або через електронну пошту не пізніше другого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем, передати до бухгалтерії Об'єднання достовірні відомості про показники приладів обліку, кількість осіб, які користувались приміщенням в розрахунковому місяці, і кількість собак, котів та диких тварин, які тримались в приміщенні в розрахунковому місяці.

4.5.2. Не пізніше двадцятого числа місяця, наступного за розрахунковим місяцем, сплачувати у повному обсязі вартість спожитих житлово-комунальних послуг, платежі і внески, встановлені статутними органами Об'єднання, вартість управління та утримання спільного майна (у тому числі щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна, щомісячний внесок на вивезення побутових відходів).

4.5.3. Сплачувати додаткову плату і додаткові внески у разі прострочення сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг, платежів і внесків, встановлених статутними органами Об'єднання, вартості управління та утримання спільного майна.

4.6. Дотримуватись правил пожежної безпеки (у тому числі не зберігати в приміщенні легкозаймистих речовин).

4.7. Допускати у приміщення в денний час працівників Об'єднання для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки температури в приміщенні в зимовий (опалювальний) період, перевірки показань засобів обліку та наявності пломбування лічильників, а, в разі аварій, – у будь-який час доби.

4.8.1. Відшкодувати збитки, завдані приміщенню чи іншому майну інших власників, спільному майну Об'єднання власником приміщення, особами, які користуються належним йому приміщенням чи відвідують його приміщення.

4.8.2. Власники нежитлових приміщень зобов'язуються організувати діяльність в своїх приміщеннях таким чином і у такий спосіб, щоб така діяльність не завдавали незручностей мешканцям житлових приміщень, а також відшкодувати збитки, завдані діяльністю, яка здійснюється в нежитлових приміщеннях, та особами, які користуються прибудинковою територією для входу до нежитлового приміщення.

4.9. З метою забезпечення безпеки мешканців житлового комплексу повідомляти керуючого директора про всіх, хто зареєстрований у квартирі або проживає у квартирі без реєстрації більше п'яти календарних днів.

4.10. Повідомляти керуючу дирекцію про своє місцезнаходження або своєї довіреної особи (адреса, телефон), якщо власник не проживає у квартирі, для можливості технічного огляду або проведення ремонту в разі потреби ліквідації аварії на внутрішньобудинкових мережах і системах та ліквідації інших аварійних або непередбачуваних ситуацій.

- 4.11. Забезпечувати збереження спільного майна, брати участь у його утриманні, у проведенні його реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення.
- 4.12. Дотримуватись вимог житлового і містобудівного законодавства під час проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин.
- 4.13. Не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників.
- 4.14. Дотримуватись вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм. За жодних обставин не допускати виникнення в приміщенні смороду і витоку його за межі приміщення.
- 4.15. Запобігати псуванню спільного майна, інформувати керуючу дирекцію про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання та інші несправності або пошкодження.
- 4.16. Дотримуватись чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.
- 4.17. Відшкодувати вартість відновлення належного стану спільного майна при його пошкодженні або забрудненні (ліфтів, вестибюлів, сходів, прибудинкової території тощо) власником, особами, які користуються приміщенням власника, особами, які відвідують будинок на запрошення власника, або тваринами, яких утримує власник. Вартість відновлення належного стану спільного майна визначає керуюча дирекція. У разі самостійного усунення власником пошкоджень спільного майна погоджувати якість відновлення належного стану спільного майна з керуючим директором.
- 4.18. Вчасно проводити підготовку приміщення і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

5. Власник приміщення має право

- 5.1. Користуватись спільним майном Об'єднання за умови відсутності боргу перед Об'єднанням і дотримання умов цього договору.
- 5.2. Вимагати від Об'єднання належного виконання покладених на Об'єднання обов'язків щодо утримання спільного майна, шляхом подання письмової заяви до керуючої дирекції (або шляхом звернення до загальних зборів співвласників, зборів представників від об'єднання чи правління, якщо наслідки звернення до керуючої дирекції не задовольнили власника).
- 5.3. Звертатись до суду у разі виникнення юридичного спору між власником приміщення і Об'єднанням.

6. Вартість постачання житлово-комунальних послуг через внутрішньобудинкові мережі і системи, оплата вартості постачання послуг, оплата вартості управління та утримання спільного майна

- 6.1. Базова вартість житлово-комунальних послуг, які отримує кінцевий споживач, визначається вартістю житлово-комунальних послуг на вході до внутрішньобудинкових мереж і систем, яка визначається постачальниками таких послуг.
- 6.2. До загальної вартості житлово-комунальних послуг, спожитих кінцевим споживачем, включається базова вартість, а також щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна і щомісячний внесок на вивезення побутових відходів.
Щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна, а також щомісячний внесок на вивезення побутових відходів є обов'язковими платежами кінцевого споживача (у тому числі особи, яка не зареєструвала право власності, але має право на таку реєстрацію).
- 6.3.1. Щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна не залежить від розміру спожитих житлово-комунальних послуг, і розраховується пропорційно загальній площі житлових і нежитлових приміщень, які належать кінцевим споживачам.
- 6.3.2. Щомісячний внесок співвласника на вивезення побутових відходів не залежить від розміру спожитих житлово-комунальних послуг, і розраховується пропорційно кількості осіб, які користуються приміщенням, та кількості тварин, що тримаються в приміщенні.
- 6.3.4. Видалення побутових відходів з нежитлових приміщень здійснюється за окремими договорами між власниками нежитлових приміщень і Об'єднанням. Порушення цієї умови тягне за собою загальні наслідки невиконання умов цього договору у вигляді припинення технічної можливості користуватись спільним майном.

6.4.1. Розмір щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна є змінним, залежить від витрат у минулому розрахунковому періоді і його розрахунок включає усі витрати на опалення і освітлення усіх місць загального користування та усіх приміщень, належних Об'єднанню, витрати на електроенергію для роботи ліфтів, насосів води, вентиляторів, іншого обладнання, витрати на утримання і експлуатацію іншого майна, витрати води на прибирання і утримання прибудинкової території та усіх приміщень, належних Об'єднанню, для догляду за квітами та рослинами на прибудинковій території, вартість витрат тепла у внутрішньобудинкових системах централізованого опалення, витрати на утримання і обслуговування інженерних мереж і систем, витрати на поточне відновлення і поточний ремонт у минулому розрахунковому періоді, вартість амортизації і майбутньої реновації інженерних мереж і систем, інші витрати, необхідні для належного функціонування внутрішньобудинкових інженерних мереж і систем, витрати на утримання і управління спільного майна (у тому числі витрати на оплату праці працівникам Об'єднання та оплату за цивільно-правовими угодами (договорами), витрати на охорону житлового комплексу, та будь-які інші витрати, безпосередньо пов'язані з управлінням і утриманням спільного майна).

6.4.2. Розмір щомісячного внеску на утримання спільного майна за один квадратний метр загальної площі, що перебуває у власності співвласника, визначається як результат арифметичної дії ділення усіх витрат Об'єднання у минулому розрахунковому періоді, пов'язаних з утриманням спільного майна, на сумарний розмір загальної площі, яка перебуває у власності співвласників житлового комплексу.

6.5.1.1. Розмір щомісячного внеску на вивезення побутових відходів на одну особу, яка користується приміщенням, і на одну тварину яка тримається у приміщенні, визначається як результат арифметичної дії ділення усіх витрат Об'єднання у минулому розрахунковому періоді, пов'язаних з вивезенням побутових відходів з житлових приміщень, на загальну (сумарну) кількість осіб, які користуються житловими приміщеннями співвласників, і тварин, які перебувають в житлових приміщеннях співвласників житлового комплексу.

6.5.1.2. Розмір плати за вивезення побутових відходів з нежитлових приміщень розраховується відповідно до договорів об'єднання з власниками нежитлових приміщень.

6.5.2.1 На період виконання оздоблювальних робіт (орієнтовно до 31 грудня 2018 р.) розмір щомісячного внеску на вивезення побутових відходів розраховується за один кв. метр загальної площі, що перебуває у власності співвласника, і визначається як результат арифметичної дії ділення усіх витрат Об'єднання у розрахунковому періоді, пов'язаних з вивезенням сміття, на сумарний розмір загальної площі, яка перебуває у власності співвласників.

6.5.2.2. Внесок співвласника на вивезення побутових відходів відповідно до п. 6.5.2.1. не нараховується, якщо власник приміщення не здійснює оздоблювальні роботи в приміщенні і подав про це заяву керуючому директору (з дня подання такої заяви).

6.5.3. Дата закінчення орієнтовного періоду оздоблювальних робіт (31.12.2018 р.), як дата запровадження нарахування внесків співвласників на вивезення побутових відходів відповідно положень п. 6.5.1.1. цього договору, визначається або змінюється рішенням правління, зборів представників від об'єднання або загальних збори співвласників за наслідками виконання оздоблювальних робіт у 2017-2018 рр.

6.5.4. Реалізація (втілення) положень п. 6.5.3. цього договору не потребує внесення змін до цього договору.

6.6. Об'єднання як колективний споживач (замовник) сплачує вартість отриманих житлово-комунальних послуг за показниками загальнобудинкових приладів обліку відповідно до умов договорів з постачальниками послуг.

6.7.1. Власник приміщення як кінцевий споживач сплачує вартість спожитих житлово-комунальних послуг постачання електричної енергії, холодної води і водовідведення за показниками приладів обліку з урахуванням вимог п. 6.1. і п. 6.2. цього договору.

6.7.2. Власник приміщення сплачує вартість житлово-комунальної послуги постачання централізованого опалення за показниками приладів обліку, якщо такі прилади прийняті Об'єднанням для обліку і є опломбованими непошкодженими пломбами.

6.7.3. Власник приміщення сплачує вартість спожитої житлово-комунальної послуги постачання централізованого опалення пропорційно загальній площі належного йому приміщення, якщо прилади обліку не прийняті Об'єднанням для обліку, або якщо рішеннями статутних органів Об'єднання встановлені випадки, коли вартість спожитої житлово-комунальної послуги централізованого опалення розраховується пропорційно загальній площі приміщення, незалежно від наявності приладів обліку.

6.8. Сплата за спожиті житлово-комунальні послуги здійснюється не пізніше двадцятого числа місяця, який є наступним після розрахункового місяця.

6.9.1. З метою компенсації незапланованих втрат Об'єднання через несвоєчасну сплату вартості спожитих житлово-комунальних послуг власник приміщення сплачує додаткову плату у розмірі 0,3 (нуль цілих і три десятих) відсотка від суми боргу за кожний день прострочення платежу за житлово-комунальні послуги.

6.9.2. З метою компенсації незапланованих втрат Об'єднання через несвоєчасну сплату щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна, а також внеску співвласника на вивезення побутових відходів власник приміщення сплачує додатковий внесок у розмірі 0,3 (нуль цілих і три десятих) відсотка від суми боргу за кожний день прострочення платежу таких внесків співвласника.

6.9.3. Додаткова плата та додаткові внески, встановлені пунктами 6.9.1. і 6.9.2. цього договору, нараховуються починаючи з одинадцятого дня після спливу терміну сплати вартості житлово-комунальних послуг і що місячного внеску на утримання спільного майна.

За рішенням правління чи зборів представників від Об'єднання нарахування додаткової плати та додаткових внесків може бути відтерміноване або скасоване, за умови, що таке відтермінування чи скасування не тягне за собою перекладення збитків Об'єднання, спричинених несвоєчасною сплатою вартості спожитих житлово-комунальних послуг та внеску на співвласника на утримання спільного майна, на інших співвласників».

6.10. Вартість спожитих житлово-комунальних послуг і розмір внесків співвласника розраховується за достовірними показниками приладів обліку та достовірними відомостями про кількість осіб, що користуються приміщенням, та кількість тварин, що тримаються у приміщенні, які власник приміщення не пізніше другого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем, передає до бухгалтерії Об'єднання особисто, через представника або електронною поштою. Рахунок для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів надається власнику приміщення шляхом доставлення рахунку до поштової скриньки в житловому комплексі, або за заявою власника приміщення висилається на його електронну пошту.

6.11. В рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів окремими рядками зазначаються вартість спожитих житлово-комунальних послуг згідно з вартістю, встановленою постачальниками таких послуг, розмір щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна, розмір щомісячного внеску співвласника на вивезення побутових відходів, розмір інших внесків і платежів.

6.12. На вимогу власника приміщення бухгалтер Об'єднання надає для ознайомлення розрахунок розміру щомісячних внесків і платежів співвласника.

6.13.1. На виконання умов цього договору про сплату вартості спожитих житлово-комунальних послуг, про сплату внесків і платежів не впливає наявність у власника приміщення чи у осіб, які користуються приміщенням, права на компенсацію (субсидію) на оплату житла і комунальних послуг чи наявність інших пільг, а також наявність будь-яких поважних причин та життєвих обставин.

6.13.2. Питання отримання власником приміщення чи особами, які користуються приміщенням, компенсації (субсидії) на оплату житла і комунальних послуг, використання інших пільг вирішуються власником приміщення поза межами цього договору (поза відносинами між власником приміщення і Об'єднанням).

6.13.3. Розмір плати за спожиті житлово-комунальні послуги зменшується на суму компенсації (субсидії) чи іншої пільги після фактичного зарахування такої суми на рахунок Об'єднання (після фактичного отримання такої суми на рахунку Об'єднання).

6.14.1. З моменту нарахування внеску співвласника на утримання спільного майна та внеску співвласника на вивезення побутових відходів припиняється нарахування внеску співвласника на утримання (управління) житловим комплексом.

6.14.2. Суми, сплачені у якості авансу внеску співвласника на утримання (управління) житловим комплексом, зараховуються як сплата внеску співвласника на утримання спільного майна.

7. Повідомлення про невиконання умов договору

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

7.2. Акт-претензія складається сторонами і скріплюється їхніми підписами. У разі неприбуття представника однієї із сторін у термін ОДНА ДОБА або відмови його від підписання акт-претензія вважається дійсним, якщо його підписали не менш як три власники приміщень у будинку, а у випадку, коли такий акт-претензія складається Об'єднанням – якщо його підписали три працівники керуючої дирекції.

7.3. Акт-претензія надсилається стороною іншій стороні, яка у дводенний термін приймає рішення про задоволення або про відмову в задоволенні претензій з обґрунтуванням її причин.

7.4. Акт-претензія вважається надісланий власником приміщення до Об'єднання належним чином, якщо його отримання зареєстроване в керуючій дирекції.

7.5. Акт-претензія, приписи та інші повідомлення Об'єднання (крім рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів) вважаються надісланими Об'єднанням власнику приміщення, якщо вони вкладені до поштової скриньки власника приміщення у житловому комплексі, про що зроблено запис у книзі обліку. Надсилання рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів в спеціальних книгах (журналах) не обліковується.

7.6. Повідомлення (нагадування, попередження тощо) Об'єднання про неподання власником приміщення відомостей, на підставі яких здійснюються розрахунки платежів і внесків, а також про несвоєчасну сплату платежів і внесків власнику не надсилаються.

8. Наслідки невиконання умов договору

8.1.1. Загальними наслідками невиконання власником приміщення умов цього договору є припинення для власника (для будь-яких інших осіб, які користуються приміщенням) технічної можливості користуватись спільним майном, у тому числі використовувати загальнобудинкові інженерні мережі і системи для отримання житлово-комунальних послуг.

8.1.2. Наслідками несвоєчасної сплати власником приміщення платежів і внесків, встановлених статутними органами Об'єднання, вартості спожитих житлово-комунальних послуг, вартості управління і утримання спільного майна, вартості вивезення побутових відходів, несвоєчасної сплати вартості відновлення належного стану забрудненого чи пошкодженого спільного майна, а також невиконання приписів Об'єднання щодо усунення порушень вимог, встановлених рішеннями статутних органів Об'єднання, є нарахування додаткової плати за кожний день прострочення платежу, а також припинення технічної можливості використання загальнобудинкових інженерних мереж і систем для постачання електричної енергії до приміщення власника і припинення можливості користуватись ліфтами.

8.2. Припинення технічної можливості використання спільного майна для постачання електричної енергії до приміщення і припинення можливості користуватись ліфтами здійснюється о 12:00 двадцять першого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем (розрахунковим є місяць, в якому були спожиті житлово-комунальні послуги та здійснено управління і утримання спільного майна), а також о 12:00 дня, наступного, після закінчення терміну сплати щомісячних та одноразових внесків, встановлених рішеннями статутних органів Об'єднання.

8.3. Припинення використання спільного майна для постачання електричної енергії до приміщення і можливості користуватись ліфтами здійснюється о 12:00 дня, наступного після закінчення терміну для виконання приписів Об'єднання щодо усунення порушень вимог, встановлених рішеннями статутних органів Об'єднання.

8.4. У разі неподання власником приміщення відомостей, на підставі яких здійснюються розрахунки платежів і внесків, або подання недостовірних відомостей, припинення використання спільного майна для постачання електричної енергії до приміщення і можливості користуватись ліфтами здійснюється о 12:00 п'ятого дня місяця, наступного за розрахунковим.

8.5. Поновлення використання спільного майна для постачання електричної енергії і поновлення можливості користуватись ліфтами здійснюється після повної сплати боргів власника приміщення перед Об'єднанням, у тому числі додаткової плати та додаткових внесків, після виконання приписів Об'єднання, а також після подання до Об'єднання достовірних відомостей, на підставі яких здійснюються розрахунки платежів і внесків.

8.6. Наслідки невиконання умов цього договору застосовуються незалежно від будь-яких обставин (перебування власника приміщення за межами м. Києва, невикористання приміщення, використання приміщення іншими особами з дозволу чи без дозволу власника, передачі права

управління чи права використання приміщення іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров'я чи його інших життєвих обставин тощо).

8.7. За рішенням правління чи зборів представників, а у невідкладних випадках за усним чи письмовим розпорядженням керуючого директора, припинення можливості користуватись ліфтами може бути відтерміноване для осіб з вадами чи хворобами опорно-рухового апарату людини, одного з батьків, який супроводжує дитину віком до 12 років.

8.8. Незалежно від наявності боргу перед об'єднанням користування ліфтами не припиняється для дітей віком до 14 років, медичних працівників, які прибули за викликом хворого, а також працівників патронажної служби.

9. Статус і дія договору

9.1. Цей договір, умови якого затверджені загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку ОСББ «Фундуклеєвський», є типовим для відносин з усіма власниками приміщень.

9.2.1. При укладенні договору власник приміщення не може запропонувати свої умови договору.

9.2.2. Власник приміщення має право звертатись до правління, зборів представників від об'єднання, до загальних зборів з пропозиціями про зміну договору.

9.2.3. Зміна умов Типового договору здійснюється шляхом прийняття відповідного рішення правлінням, зборами представників від об'єднання, загальними зборами співвласників.

9.3. Укладення цього договору між власником приміщення та Об'єднанням є обов'язковим, через що відмова власника приміщення від укладення договору не є підставою для невиконання власником приміщення умов цього договору та порядку користування спільним майном.

9.4.1. Для осіб, які підписали договір до 31 травня 2017 р., договір набирає чинності з моменту його підписання.

9.4.2. Для осіб, які зареєстрували право власності на приміщення до 31 травня 2017 р., але до цієї дати не підписали цей договір, обов'язок виконувати умови Типового договору виникає з 01 червня 2017 р.

9.4.3. Для осіб, які набули право власності на підставі цивільно-правових угод, за рішенням суду або на інших законних підставах після 31 травня 2017 р., обов'язок виконувати умови Типового договору виникає з дня реєстрації права власності на приміщення, незалежно від дати підписання договору власником приміщення.

9.4.4. Для осіб, які мали право зареєструвати право власності до 31 травня 2017 р., але не зареєстрували таке право, договір вважається укладеним з 01 червня 2017 р., незалежно від дати реєстрації власником свого права власності. При цьому береться до уваги, що в Україні реєстрація права власності є правом, а не обов'язком, але відсутність реєстрації права власності не може мати своїми наслідками ухилення від виконання умов користування спільним майном, затверджених статутними органами Об'єднання.

9.4.5. Для осіб, які мали право зареєструвати право власності до 31 травня 2017 р., але не зареєстрували таке право є обов'язковими для виконання рішення загальних зборів Об'єднання про сплату внесків і платежів (у тому числі внесків до спеціальних фондів та додаткових внесків) на умовах і в порядку, визначених положеннями рішень про запровадження таких внесків і платежів.

9.4.6. Для Об'єднання обов'язок виконувати умови Типового договору виникає одночасно з виникненням такого обов'язку у власників приміщення.

9.4.7. Для осіб, які право власності набули у спадщину, договір вважається укладеним з дня відкриття спадщини, незалежно від дня оформлення спадщини. При цьому сторони беруть до уваги, що в Україні оформлення права на спадщину є правом, а не обов'язком особи.

9.5. Неповідомлення власником приміщення керуючої дирекції Об'єднання про реєстрацію права власності на приміщення не є підставою для невиконання умов цього договору.

9.6.1. Строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснювати свої права і виконувати свої обов'язки відповідно до договору, тобто строк, впродовж якого власник приміщення є його законним володільцем і має права та обов'язки, встановлені умовами цього договору, а Об'єднання є балансоутримувачем спільного майна і має права та обов'язки, встановлені умовами цього договору.

9.6.2. Договір набирає чинності з моменту його укладення, при цьому моментом укладення договору вважається момент набрання чинності договору, визначений у пунктах 9.4.1. – 9.4.7. цього договору

9.6.3. Закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору».

9.7. У разі відчуження права власності на приміщення, колишній власник приміщення зобов'язаний повідомити набувача права власності (наступного власника) про існування Типового договору, про свої невиконані зобов'язання перед Об'єднанням і про необхідність укласти такий договір і дотримуватись його умов.

9.8. Власник приміщення зобов'язується у разі відчуження приміщення повідомити набувача про те, що відповідно до ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення, новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника.

9.9. Для осіб, які здійснили відчуження права власності на приміщення, дія умов Типового договору припиняється після сплати всіх платежів і внесків, які впливають з умов цього договору та виконання інших обов'язків, які виникли для власника приміщення на підставі цього договору у період його дії.

9.10. Відчуження права власності на приміщення не звільняє власника приміщення від відповідальності за порушення умов цього договору, яке мало місце під час дії договору.

9.11. При укладенні договору з власником приміщення на основі Типового договору, договір складається у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу по одному для кожної із сторін.

10. Інші умови

10.1. В питаннях, які не увійшли до умов цього договору, застосовуються норми законодавства України, положення рішень статутних органів Об'єднання.

10.2.1. З метою збереження гранітного лицювання будівлі, багатошарової системи лицювання та утеплення зовнішніх стін забороняється безумовно і без будь-яких виключень встановлення (закріплення) на всій площі лицювання зовнішніх стін будь-яких приладів, пристроїв, конструкцій (блоків кондиціонерів, навісів, карнизів, антен, транспарантів з будь-яким текстом, вивісок, щитів, оголошень, реклами тощо), освітлювальних приладів, прокладення кабелів чи дротів, встановлення і закріплення будь-яких інших елементів, конструкцій чи предметів незалежно від їх призначення, виведення дренажних трубок кондиціонерів, а також безумовно і без будь-яких виключень забороняється засклення протипожежних балконів.

10.2.2. Дозволяється поруч із входом до нежитлових приміщень, на землі без кріплення до фасаду, закріплювати інформаційні таблички невеликого розміру після погодження правлінням чи зборами представників від об'єднання форми, розміру, змісту і місця розміщення таких табличок.

10.2.3. Сторони цього договору беруть до уваги, що власникам приміщень належить на праві власності нерухоме майно лише в межах внутрішнього об'єму житлових і нежитлових приміщень.

10.2.4. Відшкодування вартості шкоди, заподіяної порушенням п. 10.2.1., п. 10.2.2. здійснює власник приміщення.

10.2.5. Невиконання вимог пунктів 10.2.1., 10.2.2., 10.2.4. цього договору, а також невиконання приписів Об'єднання про усунення порушень тягне за собою загальні наслідки невиконання умов цього договору.

10.3. Наслідками ненадання власником приміщенням дозволу для входу до приміщення для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки показань приладів обліку, перевірки температури в опалювальний період є припинення технічної можливості використання спільного майна для постачання до приміщення електричної енергії та припинення можливості користуватись ліфтами о 12:00 дня, наступного після відмови у доступі.

10.4. Забороняється зведення (спорудження, облаштування) будь-яких елементів, конструкцій, перегородок, додаткових дверей тощо, які ускладнюють чи перебивають вільний доступ до встановлених на поверхових майданчиках приладів обліку, елементів інженерних мереж і систем, засобів протипожежної безпеки тощо, перешкоджають роботі системи димовидалення та протипожежної автоматики.

«За погодженням з керуючим директором дозволяється облаштувати поверхові майданчики дверима (крім металевих), які обладнані замками чи іншою фурнітурою, що дозволяють у аварійній ситуації чи при виникненні пожежі безперешкодне їх відкриття зсередини без застосування ключів, за умови виконання вимог абзацу першого цього пункту та передачі одного комплекта ключів до керуючої дирекції».

10.5.1. Спори щодо стягнення боргу за спожиті житлово-комунальні послуги, внесків і платежів співвласника, а також інші юридичні спори, що виникають з підстав виконання/невиконання умов

цього договору, розглядаються в суді, територіальна підсудність якого поширюється на місцезнаходження житлового комплексу (м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 58-А), незалежно від місця проживання, реєстрації, перебування, місцезнаходження або громадянства власника приміщення.

10.5.2. На день затвердження загальними зборами співвласників умов цього договору таким судом є Шевченківський районний суд м. Києва (для власників-фізичних осіб) та Господарський суд м. Києва (для власників-юридичних осіб).

10.6. Власник приміщення зобов'язується організувати використання приміщення таким чином і у такий спосіб, щоб це не створювало труднощі чи незручності власникам інших житлових і нежитлових приміщень.

10.7.1. В'їзд і короткострокове (не більше однієї години) перебування транспортних засобів на прибудинковій території дозволяється у денний час з 8:00 до 18:00 тільки з метою доставлення вантажів до під'їздів.

10.7.2. При складних метеорологічних умовах або з інших причин в'їзд і перебування транспортних засобів на прибудинкову територію може бути тимчасово заборонено розпорядженням керуючого директора.

10.7.3. Безумовно і без будь-яких виключень забороняється перебування на прибудинковій території транспортних засобів без мети доставлення і розвантаження вантажів.

10.7.4. Забороняється перебування на прибудинковій території транспортних засобів з метою стоянки (паркування), а також заїзд на прибудинкову територію (у тому числі таксі) з метою висадки, очікування і посадки пасажирів, крім посадки/висадки пасажирів з малолітніми дітьми, з вадами чи хворобами опорно-рухового апарату людини, хворих, осіб похилого віку чи інших осіб з особливими потребами.

10.9. З метою безпеки дітей і дорослих та дотримання чистоти:

10.9.1. Дозволяється тримати в приміщеннях собак, котів і хижих тварин тільки при умові суворого дотримання вимог законодавства, яке регулює тримання собак, котів і хижих тварин в населених пунктах України. За рішенням правління, зборів представників від об'єднання чи загальних зборів може бути обмежена кількість тварин, яку дозволяється тримати у приміщенні.

Невиконання рішень статутних органів щодо обмеження кількості тварин, яку дозволяється тримати у приміщенні, має своїми наслідками припинення технічної можливості використання спільного майна.

10.9.2. Безумовно і без будь-яких виключень забороняється на прибудинковій території вигул собак, котів та інших тварин, незалежно від віку, розміру і породи.

10.9.3. Невиконання умов п.10.9.1. - 10.9.2. цього договору тягне за собою загальні наслідки невиконання умов цього договору у вигляді припинення можливості користуватись спільним майном (у тому числі для постачання електричної енергії) і негайне припинення можливості користування ліфтами.

10.10. Власник приміщення несе особисту відповідальність за виконання умов цього договору, незалежно від будь-яких обставин (перебування власника приміщення за межами м. Києва, невикористання приміщення, використання приміщення іншими особами з дозволу чи без дозволу власника, передачі права управління чи права використання приміщення іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров'я чи його інших життєвих обставин тощо).

10.11.1. З метою забезпечення безпеки будинку і зменшення ризику крадіжок майна допуск до внутрішніх приміщень житлового комплексу, де розташовані житлові приміщення, здійснюється за персоніфікованими електронними перепустками (постійними, тимчасовими або разовими), порядок видачі яких затверджує керуючий директор.

10.11.2. Для виконання п. 10.11.1. цього договору власник зобов'язується подати до керуючої дирекції заяву, підписану у присутності керуючого директора особисто власником або особою, яка має нотаріальну довіреність на право розпорядження або управління нерухомим майном, з переліком осіб, які мають право доступу до його приміщення, і надати до керуючої дирекції фотографії (в паперовому або електронному вигляді) усіх осіб, яким за будуть видані постійні або тимчасові електронні перепустки.

10.11.3. Разові електронні перепустки видаються за заявою власника приміщення в порядку, встановленому керуючим директором (без фотографій).

10.12. Укладенням цього договору Власник приміщення надає згоду на використання і обробку його персональних даних (виключно для цілей цього договору).

10.13.1. Особою, яка представляє Об'єднання при укладанні, підписанні і виконанні умов цього договору, є керуюча дирекція в особі керуючого директора.

10.13.2. У разі скасування посади керуючого директора і ліквідації керуючої дирекції правонаступником у здійсненні прав та обов'язків за цим договором є правління Об'єднання. У зв'язку з таким виникненням правонаступництва зміни до цього договору не вносяться.

11. Обізнаність власника приміщення

11. Власник приміщення з нормами ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ЗУ «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», Статутом ОСББ «Фундуклеєвський», «Правилами реєстрації місця проживання та порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру» (Постанова КМУ № 207 від 02.03.2016 р.), «Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків» (Постанова КМУ № 572 від 08.10.1992 р.), рішеннями за період з 30 червня 2015 р. до 31 травня 2017 р. включно загальних зборів членів ОСББ «Фундуклеєвський», загальних зборів співвласників Об'єднання і зобов'язується їх виконувати.

12. Додатки

12.1. Додатками до цього договору є:

- Заява власника.
- Копія документу що підтверджує право власності на квартиру/нежитлове приміщення (завірена власником).
- Копія Технічного паспорту на квартиру/нежитлове приміщення (завірена власником).
- Копія паспорту власника (для фізичних осіб) та паспорту особи, яка підписує договір (від імені юридичної особи на підставі повноважень від імені власника приміщення), завірена власником паспорту.
- Копія Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців), завірена керівником юридичної особи (підприємцем).
- Копія довідки про ідентифікаційний номер картки платника податку власника приміщення (для фізичних осіб), завірена власником або особою, яка підписує договір.
- Акт приймання в експлуатацію лічильника води.
- Акт приймання в експлуатацію лічильника тепла.
- Акт приймання в експлуатацію лічильника електричної енергії.
- Заява про припинення використання спільного майна.
- Загальні правила виконання оздоблювальних та ремонтних робіт.

12.2. Власник приміщення зобов'язується повідомити Об'єднання про зміни в відомостях, які містяться в додатках, в десятиденний термін з дня настання таких змін.

Власник приміщення _____

Керуючий директор _____