

Діють правила управління багатоквартирним будинком

Консультує начальник Головного територіального управління юстиції у Миколаївській області Роман Возняк

Визначено порядок надання послуг з управління багатоквартирним будинком на підставі договору.

Правила надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типовий договір затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 № 712, яка набула чинності 13 вересня (крім окремих положень - зокрема, сплати пені в разі несвоєчасної оплати послуг і виконання управителем функцій особи, уповноваженої на укладення колективного договору про надання комунальних послуг, які вступають в силу з 1 травня 2019 року).

Керуючий, протягом 20 днів з моменту вступу в силу договору, повинен оглянути технічний стан багатоквартирного будинку та його прибудинкової території і скласти відповідний акт. Також керуючому передається наявна технічна документація на будинок за переліком, визначеним Мінрегіоном, і на прибудинкову земельну ділянку, що також підтверджується актом прийому-передачі.

Якщо виготовлення (відновлення) відсутньої документації покладається на керівника, то такі витрати відшкодовуються співвласниками.

Послуга з управління включає:

- утримання спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем за індивідуальними договорами), утримання ліфтів і т.п.;

- покупка електроенергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

Послуги надаються відповідно до кошторису витрат та з урахуванням обов'язкового переліку робіт і послуг.

Для забезпечення належного утримання спільного майна керуючий складає план, що включає:

- план-графік технічного огляду будинку;
- графік прибирання прибудинкової території;
- графіки проведення дезінсекції та дератизації;
- графік прибирання місць загального користування;
- план-графік поточного ремонту;
- план-графік оглядів димових і вентиляційних каналів;
- інші заходи (в разі потреби і залежно від наявного обладнання будинку).

Керуючий повинен повідомляти співвласників про виконання робіт на дошках (стендах) оголошень в під'їздах, на інтернет-сторінці керуючого або персонального повідомлення.

У разі аварії, зокрема пошкодження несучих або огорожувальних конструкцій будівлі, пошкодження, виходу з ладу внутрішньобудинкових систем, керуючий проводить аварійно-відновлювальні роботи. Якщо інше не визначено законодавством, граничний термін проведення аварійно-відновлювальних робіт становить не більше 7 діб з моменту встановлення факту аварії, якщо витрати на проведення відповідного обсягу аварійно-відновлювальних робіт передбачені кошторисом.

Якщо вартість ремонту перевищує кошторисний розмір витрат, керуючий в порядку та у спосіб, визначені в договорі управління:

- повідомляє співвласникам про необхідність ремонту і вносить пропозиції щодо фінансування відповідних витрат;

- зупиняє надання послуги з управління в частині експлуатації таких частин загального майна будинку до моменту прийняття співвласниками рішення про проведення робіт та визначення джерел фінансування.

У разі виявлення управителем неполадок, що виникли з вини співвласника, керуючий може зажадати проведення робіт щодо усунення виявлених неполадок за його рахунок не пізніше ніж протягом місяця з дня їх виявлення (крім аварій, які загрожують безпеці проживання в будинку, усуваються негайно) або відшкодування вартості таких робіт.

Рахунки для прийому платежів (внесків на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення загального майна будинку, орендної плати, плати за сервітут) є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.

Кошти, що надходять від використання спільного майна багатоквартирного будинку та встановлення сервітутів (орендна плата, плата за сервітут), направляються на капітальний ремонт (заміну) спільного майна багатоквартирного будинку, якщо інше не встановлено договором управління або рішенням співвласників.

Керівник повинен забезпечити співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до інформації про рух коштів на банківському рахунку.

Плата за послугу з управління вноситься щомісячно до 20 числа місяця, наступного за розрахунковим, якщо інший порядок та строки не визначені договором управління.

Ціна послуги з управління визначається за домовленістю сторін, а в разі визначення керуючого на конкурсній основі - на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

Встановлюється ціна в розрахунку на один квадратний метр загальної площі і включає:

- витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису;

- винагорода управителю, яке визначається за згодою сторін.

Керуючий звітує щорічно перед співвласниками про виконання кошторису і подає на узгодження новий кошторис в порядку, визначеному договором управління.

У разі ненадання, надання неналежної якості послуги з управління співвласник має право викликати керуючого для перевірки її якості, за результатами якої складається акт-претензія.

Керуючий протягом п'яти робочих днів вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії, зокрема шляхом здійснення перерахунку вартості послуги з управління, або видає (надсилає) співвласнику обґрунтовану письмову відмову.

За перевищення нормативних термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт керуючий платить співвласникам штраф в розмірі, встановленому договором управління.