

**ВІДПОВІДЬ**  
**на пропозицію укласти договір утримання будинку і прибудинкової території**  
**згідно шаблону, запропонованому ЖБК «xxx».**

Група мешканців, розглянувши текст договору на утримання будинку і прибудинкової території запропонованого ЖБК «xxx» (далі Договір ЖБК), і порівнявши його з типовим договором, введеним в дію Постановою КМУ №529 від 20.05.2009 (далі Типовий договір), дійшла висновку що з договору ЖБК були вилучені певні норми, що є істотними, а саме:

**Порівняльна таблиця розбіжностей у типовому договорі, і договорі ЖБК.**  
(нумерація розділів, частин, абзаців і пунктів згідно оригіналів)

№ п/п	Типовий договір, затверджений Постановою КМУ № 529 від 20.05.2009.	Договір запропонований ЖБК 07.11.2015.
1.	Розділ «Предмет договору», частина 2: «Виконавець надає послуги відповідно до встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг, <b>копія якого додається до цього договору.</b> »	Розділ 1 «Предмет договору», частина 1.2: «Виконавець надає послуги відповідно до встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг.»
2.	Розділ «Предмет договору», частина 3: «Розмір щомісячної плати за надані послуги на дату укладення цього договору становить ( <i>прописом</i> ) гривень.»	Аналог відсутній.
3.	Розділ «Предмет договору», частина 4: Наявність пільг з оплати послуг ( <i>назва законодавчого акта, що передбачає пільгу</i> ) ( <i>відсотків прописом</i> )	Аналог відсутній.
4	Розділ «Права та обов'язки сторін», частина 10, пункт 5: «[Споживач має право на:] своєчасне отримання від виконавця інформації про перелік послуг, структуру тарифу, загальну суму місячного платежу, норми споживання, режим надання послуг, <b>їх споживчі властивості</b> тощо;»	Розділ 3 «Права та обов'язки сторін», частина 3.1, пункт 4: «[Споживач має право на:] своєчасне отримання від виконавця інформації про перелік послуг, структуру тарифу, загальну суму місячного платежу, норми споживання, режим надання послуг тощо;»

5.	Розділ «Права та обов'язки сторін», частина 10, пункт 7:  «[Споживач має право на:] зменшення розміру плати за перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт та отримання компенсації за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт у розмірі, встановленому законодавством;»	Аналог відсутній.
6.	Розділ «Права та обов'язки сторін», частина 13, пункт 2:  «[Виконавець зобов'язаний:] подавати споживачеві в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік послуг, структуру тарифу, загальну суму місячного платежу, норми споживання, режим надання послуг, <b>їх споживчі властивості</b> тощо;»	Розділ 3 «Права та обов'язки сторін», частина 3.4, пункт 2:  «[Виконавець зобов'язаний:] подавати споживачеві в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік послуг, структуру тарифу, загальну суму місячного платежу, норми споживання, режим надання послуг тощо.»
7.	Розділ «Права та обов'язки сторін», частина 13, пункт 5:  «[Виконавець зобов'язаний:] сплачувати споживачеві компенсацію за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт відповідно до методики, затвердженої центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства;»	Аналог відсутній.
8.	Розділ «Відповідальність сторін», частина 15, пункт 3:  «[Виконавець несе відповідальність згідно із законом за:] перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт шляхом виплати споживачеві компенсації в установленому законодавством розмірі, ____ відсотка щомісячної плати за послугу за кожну добу її ненадання;»	Аналог відсутній.

1. Постановою КМУ №529 від 20.05.2009 затверджено форму Типового договору. Згідно вимог статті 20 частина 3 пункт 1 та статті 21 частина 2 пункт 3 його основі виконавець і споживач самі укладають договір у якому повинні дотримуватись обов'язкових умов (визначених типовим договором), але можуть деталізувати ці умови і навіть викласти свої (не передбачені типовим договором) умови, якщо останні не суперечать вимогам чинного законодавства. Так:

Відповідно до вимог ст. 6 чч. 2, 3 Цивільного Кодексу України:

«2. Сторони мають право врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, **які не врегульовані цими актами**».

«3. Сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд.

Сторони в договорі **не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це**, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.»

Відповідно до вимог ст. 627 ч. 1 Цивільного Кодексу України: (Свобода договору):

«1. Відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з **урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості**».

Відповідно до вимог ст. 628 ч. 1 Цивільного Кодексу України: (Зміст договору):

«Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, **та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства**».

Таким чином, усі вилучені норми мають бути присутніми у договорі, що буде укладено між споживачем і ЖБК.

2. Згідно частини 8 Типового договору за несвоєчасну оплату послуг Виконавця з Споживача стягується пеня в установленому законом розмірі. Аналогічна норма існує і в договорі, запропонованому ЖБК (частина 2.3). Оплата послуг, що надає Виконавець, може бути здійснена **тільки за наявності квитанції** на оплату послуг Виконавця, яку останній надсилає Споживачу щомісяця. Таким чином можливість Споживача своєчасно сплатити за послуги знаходиться в залежності від Виконавця, що порушує вимоги розумності та справедливості.

Тому пропонуємо в розділ «Інші умови» внести:

«У разі отримання Споживачем квитанції на оплату послуг після 10 числа, місяця, що настає за розрахунковим, оплата здійснюється не пізніше як протягом 10 днів з дня отримання квитанції Споживачем.»

3. У розділі «Інші умови» Договору ЖБК записано:

«У випадку внесення органами самоврядування змін до розміру оплати за послуги, споживач зобов'язаний сплачувати за послуги з урахуванням внесених змін до їх вартості»

Ця умова вже існує у вигляді частини 2 Типового договору «Виконавець надає послуги відповідно до встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг, копія якого додається до цього договору.» і тому не потребує повторення.

На основі Типового договору нами був складений договір, який міститься у додатку і пропонується до розгляду Виконавцю.

Додаток:

Договір на надання послуг з утримання будинку і прибудинкової території.

ПІБ підписантів.