



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601;
приймальня: (044) 226-22-08; загальний відділ: (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
e-mail: minregion@minregion.gov.ua Код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

**Обласні, Київська міська державні
адміністрації**

У зв'язку із зверненням підприємств житлового господарства, управителів багатоквартирних будинків та органів місцевого самоврядування щодо цін на послугу з управління багатоквартирним будинком, а також питань соціального захисту населення при оплаті цієї послуги Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України в межах компетенції роз'яснює.

Згідно з вимогами Закону України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» **управитель** багатоквартирного будинку - це фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Враховуючи вимоги цього Закону, призначення управителя багатоквартирного будинку здійснюється:

- 1) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку;
- 2) за результатами конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.

За таких умов, **ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком:**

1) визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем (коли співвласники самостійно приймають рішення про форму управління та функції з управління багатоквартирним будинком передають управителю).

2) визначається за результатами конкурсу з призначення управителя - на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.



10 грудня 2017 року набрав чинності Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189), який вводиться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом, крім пункту 7 частини першої, пункту 10 частини другої та пункту 2 частини четвертої статті 7, частини третьої статті 11, абзаців першого та другого частини п'ятої статті 18, частини першої статті 26, які вводяться в дію з 1 січня 2019 року.

Статтею 10 Закону № 2189 передбачено, що вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком у разі визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

Така ціна протягом строку дії договору управління може змінюватися виключно за погодженням сторін з підстав та в порядку, визначених таким договором.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є невід'ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території враховує обов'язковий перелік робіт (послуг), який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, а також періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

Отже, вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається відповідно до вищенаведених вимог законодавства. При цьому механізмів державного регулювання стосовно ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком законодавством не передбачено. Відтак, порядок формування ціни на цю послугу Кабінетом Міністрів України не затверджується, розрахунок ціни уповноваженим органам (органам місцевого самоврядування) управителем для встановлення (погодження) не подається.

Зазначаємо, що у разі визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» органи місцевого самоврядування (уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя) наділені повноваженнями лише щодо підписання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від імені співвласників.

При цьому органи місцевого самоврядування не здійснюють встановлення цін на послугу з управління багатоквартирним будинком.

Що стосується соціального захисту споживачів послуги з управління багатоквартирним будинком, зазначаємо.

З 1 травня 2018 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 27.04.2018 № 329 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України та визнання такою, що втратила чинність, постанови Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2016 р. № 1022».

Відповідно до цієї постанови:

- визнано такою, що втратила чинність, постанову Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2016 р. №1022 «Про затвердження Порядку визначення граничного розміру витрат на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком, витрат на управління багатоквартирним будинком, виходячи з якого надаються субсидії населенню»;

- внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409 «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування», визначивши для громадян, які отримують пільги чи субсидії на оплату житлово-комунальних послуг, соціальну норму житла та соціальний норматив оплати житлової послуги – послуги з управління багатоквартирним будинком, а також витрат на управління багатоквартирним будинком (для громадян, що проживають у будинках, де створено ОСББ/ЖБК).

Зокрема змінами, внесеними до постанови Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409, визначено формулу розрахунку, згідно з якою встановлено соціальний норматив, в межах якого держава надає громадянам пільги або субсидії на оплату житлової послуги - послуги з управління багатоквартирним будинком, витрат на управління багатоквартирним будинком.

Так, підпунктом 9 пункту 3 Постанови Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 409 «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування» встановлено, що для оплати житлової послуги — послуги з управління багатоквартирним будинком; витрат на управління багатоквартирним будинком соціальний норматив визначаються формулою:

$$СН_{жп} = (П_{мін} \times К_{срв}) / СР_{зпж}$$

де СН_{жп} — соціальний норматив житлової послуги, витрат на управління багатоквартирним будинком, гривень на 1 кв. метр;

$P_{\text{мін}}$ — законодавчо встановлений на відповідну дату розмір прожиткового мінімуму на одну особу в розрахунку на місяць, гривень;

$K_{\text{срв}}$ — коефіцієнт середнього по Україні розміру витрат домогосподарств на утримання житла, що становить 0,15;

$CP_{\text{зпж}}$ — середній розмір загальної площі житла на одне домогосподарство одержувачів пільг або субсидій у багатоквартирних будинках, що становить 48,87 кв. метра.

За таких умов, відшкодування пільг і субсидій на послуги з управління багатоквартирним будинком, витрат на управління багатоквартирним будинком (для громадян, що проживають у будинках, де створено ОСББ/ЖБК) здійснюється в межах граничного розміру витрат, визначеного за вищенаведеною формулою, який станом на 01.06.2018 становить 5,41 грн./м² (вказаний граничний розмір змінюватиметься в умовах зміни законодавчо встановленого розміру прожиткового мінімуму). При цьому звертаємо увагу, що пільги та субсидії надаються в межах соціальної норми житла, визначеної пунктами 1-2 постанови Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 409.

Враховуючи зазначене, пільги та субсидії для відшкодування витрат на послугу з управління багатоквартирним будинком, а також витрат на управління багатоквартирним будинком, для громадян, що проживають у будинках, де створено ОСББ/ЖБК, надаватимуться *виходячи із соціальної норми житла та соціального нормативу (граничного розміру), встановлених постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409.*

Водночас інформуємо, що на етапі перехідного періоду (в умовах законодавчих змін), з метою забезпечення соціального захисту споживачів послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій 10 травня 2018 року Кабінету Міністрів України прийнято постанову № 430 «Питання призначення житлової субсидії на оплату послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», якою встановлено, що житлова субсидія на оплату послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій може призначатися з 1 травня по 31 грудня 2018 року.

Вказана постанова набирає чинності з дня її опублікування – з 05.06.2018 (публікація в Урядовому кур'єрі від 05.06.2018 р.).

Заступник Міністра



Е.Б. Кругляк