



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент житлової політики та благоустрою
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-08,
e-mail:ShevchenkoYuV@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____

Линник Людмилі

foi+request-105868-7c20e5f4@dostup.pravda.com.ua

Департамент житлової політики та благоустрою Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваш запит щодо орендної плати відповідно до пункту 30 розділу III Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними (далі - Положення), затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37, і в межах компетенції повідомляє.

Вищевказане Положення затверджено відповідно до статей 121 і 123 Житлового кодексу України і визначає порядок надання службових жилих приміщень в **будинках державного і громадського житлового фонду** і користування ними.

Пунктом 30 розділу III Положення передбачено, що наймач службового жилого приміщення зобов'язаний своєчасно вносити **квартирну** плату і плату за комунальні послуги (водопостачання, газ, електрична, теплова енергія та інші послуги) за затвердженими у встановленому порядку ставками і тарифами (діюча редакція цього Положення за <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF#Text>).

Звертаємо Вашу увагу, що ні Кодексом, ні Положенням не передбачено орендної плати за користування службовими жилими приміщеннями, які в державній та комунальній власності.

При цьому, статтею 11 Кодексу (введений в дію у 1984 році), серед іншого, було передбачено, що у галузі регулювання житлових відносин підлягає встановлення розміру квартирної плати і пільг по оплаті жилих приміщень та комунальних послуг.

Статтею 66 Кодексу визначалася плата за користування житлом. Плата за користування житлом (квартирна плата) обчислювалася виходячи із загальної площі квартири (одноквартирного будинку). Норма загальної площі встановлюється у розмірі 21 квадратного метра на одну особу.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2065512

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.3.2/4227-22 від 16.11.2022

Розмір плати за користування житлом (квартирної плати) встановлюється Кабінетом Міністрів України.

В одинарному розмірі оплачується загальна площа, що має належати наймачеві та членам його сім'ї за встановленими нормами, а також зайва площа, якщо розміри її на всю сім'ю не перевищують половини норми загальної площі, яку належить мати одній особі. Плата за користування рештою зайвої загальної площі береться в підвищеному розмірі, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Слід зауважити, що з часу прийняття Кодексу відбулося багато змін у суспільному і економічному устрої України та її правовому полі, зокрема, із втратою чинності постанови Кабінету Міністрів України від 22.06.1998 № 939 та введенням послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій поняття «квартирна плата (квартплата)» не застосовується. При цьому, з прийняттям Законів України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» вводиться послуга з управління багатоквартирним будинком, а поняття «послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», як і оплата такої послуги, в законодавстві також не застосовується.

Так, Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», серед іншого визначено, що управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку. Власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, **територіальні громади, держава.**

Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень.

При цьому, згідно зі статтею 123 Житлового кодексу України до користування службовими жилими приміщеннями застосовуються правила про договір найму жилого приміщення, крім правил, передбачених статтями 73 - 76, 79 - 83, 85, 90, частиною шостою статті 101, статтями 103 - 106 цього Кодексу.

Згідно зі статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2065512

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.3.2/4227-22 від 16.11.2022

передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах, зокрема, визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком. Рішення зборів співвласників оформляється протоколом.

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника. Частка співвласника - частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності **несуть наймачі** (орендарі) таких квартир та/або приміщень (пункт 4 статті 12 цього Закону).

Таким чином, розмір витрат, який сплачує наймач, встановлюється загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку, та згідно із протоколом таких зборів. Порядок прийняття рішення зборами, визначений статтею 10 вищевказаного Закону. Затвердження окремого порядку, згідно із яким здійснюється розрахунок розміру витрат на управління багатоквартирним будинком, законодавством не передбачено.

Оплата розміру витрат на управління багатоквартирним будинком наймачем службового жилого приміщення здійснюється відповідно до умов договору найму цього приміщення, укладеного між наймачем та наймодавцем.

Водночас зазначаємо, листи Мінрегіону не встановлюють норм права та не є офіційним тлумаченням положень законів, а мають виключно інформаційно-роз'яснювальний характер. Роз'яснення, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації, не враховує особливостей відповідних фактичних обставин.

Директор Департаменту

Руслан КАЛІНІН

Сарапіна І. 207 18 67

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №2065512

Підписувач Калінін Руслан Олександрович
Сертифікат 26B2648ADD3032E1040000003E3235004F07A900
Дійсний з 21.09.2022 00:00:00 по 20.09.2024 23:59:59



№8/9.3.2/4227-22 від 16.11.2022