



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

**Департамент економіки систем життєзабезпечення**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; тел./факс (044) 207-17-17  
e-mail: RohalovaAH@minregion.gov.ua

20.01.2017 № 8/10-138-17 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Трегуб І.,**  
**foi+request-16540-9d982562@dostup.pravda.com.ua**

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш запит на отримання публічної інформації від 16.01.2017 і повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» публічна інформація це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом.

В той же час запитувана Вами інформація, у розумінні вказаного Закону, не є публічною інформацією.

Що стосується формування тарифів на послуги з управління багатоквартирного будинку роз'яснюємо.

01.07.2015 набрав чинності Закон України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон).

Відповідно до частини четвертої та частини п'ятої статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону встановлено, що до визначення співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом, послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом.

У разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У разі якщо місцевою

радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства прийнято рішення про делегування іншому органу - суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель призначається на конкурсних засадах таким органом.

Враховуючи зазначене, призначення управителя багатоквартирного будинку здійснюється:

1) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку - шляхом визначення відповідної форми управління багатоквартирним будинком (тобто, до 1 липня 2016 року (протягом року з дня набрання чинності Законом), або після 1 липня 2016 року у випадку визначеному Законом<sup>1</sup>);

2) за результатами конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку (тобто, після 1 липня 2016 року).

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).

Відповідно до статті 11 Закону вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем. Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Ціна на послугу є істотною умовою договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;

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

Відповідно до статті 13 Закону у разі коли управитель призначається на конкурсних засадах, ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя.

Таким чином, наразі Законом не передбачено механізмів державного регулювання ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком. Відтак, порядок формування ціни на цю послугу Кабінетом Міністрів України не

<sup>1</sup> Якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу, співвласники приймуть рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя, співвласники мають право достроково розірвати такий договір, попередивши про це управителя, призначеного на конкурсних засадах, не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору (абзац четвертий частини п'ятої ст. 13 Закону).

затверджується, розрахунок ціни уповноваженим органам (органам місцевого самоврядування) управителем для встановлення (погодження) не подається.

Згідно з визначенням, наведеним у статті 1 Закону, **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.**

Таким чином, здійснюючи розрахунок ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком управитель (або учасник конкурсу з призначення управителя) має враховувати витрати, необхідні для забезпечення належного утримання будинку (спільного майна) та прибудинкової території.

Розрахунок ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком здійснюється **по кожному багатоквартирному будинку окремо.**

З метою забезпечення єдиного підходу до процесу утримання та обслуговування багатоквартирних будинків, а також розрахунку витрат на утримання, проведення поточного ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку; витрат на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку *визначено примірний перелік складових послуг з управління багатоквартирним будинком до якого входять 15 послуг (робіт) та винагорода управителю.*

У додатку 1 до Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13 червня 2016 року № 150, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24 червня 2016 р. за № 893/29023 (далі – Порядок проведення конкурсу), передбачено примірний перелік складових послуг з управління багатоквартирним будинком.

Також відповідний перелік складових послуг з управління багатоквартирним будинком передбачається положеннями проекту Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Вказаний примірний перелік послуг (робіт) є таким, що забезпечує належний санітарно-гігієнічний, протипожежний, технічний стан будинку та прибудинкової території. Зменшення вказаного переліку послуг можливе **лише** за об'єктивних умов експлуатації цього будинку, які зумовлені його капітальністю, рівнем облаштування та благоустроєм (наприклад, при відсутності ліфта у будинку будуть відсутні такі складові послуги як: технічне обслуговування ліфтів, енергопостачання ліфтів).

На основі визначеного переліку послуг (робіт) та для належного відображення структури ціни управитель (учасник конкурсу з призначення управителя) складе розрахунок ціни.

Щодо розрахунку складових ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком.

Як було зазначено, ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком не підлягає державному регулюванню.

Розрахунок витрат складових послуги з управління багатоквартирним будинком здійснюється на основі економічно обґрунтованих планованих витрат, пов'язаних з наданням відповідних послуг (робіт).

Надання вказаних послуг (робіт) може забезпечуватися як силами управителя, так і за допомогою субпідрядних організацій на основі договорів субпідряду.

З метою уникнення непорозумінь під час розрахунку витрат, пов'язаних з утриманням, проведенням поточного ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку; витрат на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку управитель (учасник конкурсу з призначення управителя) може користуватися формулами, які передбачено у Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 1 червня 2011 р. № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги».

Також зазначаємо, що наказом Держжитлокомунгоспу України від 10 серпня 2004 р. № 150, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 21 серпня 2004 р. за № 1046/9645, затверджено примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України від 17 травня 2005 № 76, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 р. за № 927/11207.

Реалізація цих нормативно-правових актів спрямована на забезпечення належного функціонування житлових будинків та прибудинкових територій протягом усього періоду їх використання за призначенням.

Тому, при визначенні витрат, пов'язаних з наданням складових послуги з управління багатоквартирним будинком, управителі мають враховувати необхідність дотримання вимог цих нормативно-правових актів.

**Що стосується періодичності надання складових послуги з управління багатоквартирним будинком, зазначаємо, що згідно з положеннями вищезазначеного Порядку проведення конкурсу вимоги щодо якості надання послуги з управління багатоквартирним будинком (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила, повинні міститися у конкурсній документації.**

Також Мінрегіоном передбачено рекомендований перелік робіт з надання складових послуги з управління багатоквартирним будинком та періодичність їх виконання у проекті Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Водночас звертаємо увагу на особливостях розрахунку витрат окремих складових послуги з управління багатоквартирним будинком.

*Технічне обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації*

Механізм встановлення вартості технічного обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації у житлових будинках визначено Порядком встановлення вартості технічного обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації, затвердженим наказом Міністерства будівництва, архітектури

та житлово-комунального господарства України від 09 листопада 2006 р. № 369, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 22 грудня 2006 р. за № 1344/13218.

Дія цього Порядку поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які виконують роботи з технічного обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації.

При цьому, враховуючи визначення спільного майна багатоквартирного будинку (стаття 1 Закону) та зважаючи на вимоги Цивільного кодексу України (статті 322, 369, 382), витрати з технічного обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації мають покривати усі співвласники багатоквартирного будинку (власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку).

*Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем*

Витрати з технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення і зливової каналізації визначаються за кожною інженерною системою окремо.

У разі виконання робіт з технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем субпідрядним способом витрати визначаються згідно з договорами, укладеними між управителем та субпідрядниками.

*Поточний ремонт*

Витрати з проведення поточного ремонту конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків) визначаються з урахуванням кошторисної вартості кожного виду робіт відповідно до державних будівельних норм та правил, стандартів (у разі відсутності норм на окремі будівельні роботи у державних будівельних нормах та правилах, стандартах вартість кожного виду робіт визначається згідно з калькуляцією, розробленою виконавцем робіт).

*Винагорода управителю*

Винагорода – це плата управителю за надання послуги з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на 1 м<sup>2</sup> загальної площі житлового або нежитлового приміщення.

Винагорода управителя визначається безпосередньо управителем (учасником конкурсу) та її розмір не залежить від витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території (в тому числі і загальнопромислових, адміністративних витрат).

Окремо звертаємо увагу, що розрахунок ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком має здійснюватись управителем або учасником конкурсу з призначення управителя на основі **технічних даних, які, зокрема, зазначені у технічних паспортах.**

Якщо в технічному паспорті житлового будинку не відображені та невідкореговані площі, необхідні для розрахунку ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком, то, на думку Мінрегіону, можуть застосовуватись

площі, які зазначені в актах, складених за результатами проведених обмірів житлового фонду.

Одночасно звертаємо увагу, що відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. № 76, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 р. за № 927/11207, технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок включено до складу технічної документації постійного зберігання.

Пунктом 1.2.1. цих Правил встановлено, що технічна документація коректується в міру зміни технічного стану будинку, переоцінки основних фондів, проведення його капітального ремонту або реконструкції, переобладнання, перепланування та зміни цільового призначення будинку, квартири (кімнати).

З повагою  
Директор Департаменту



**Н.В. Хоцянівська**