



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

**Департамент економіки систем життєзабезпечення**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; тел./факс (044) 207-18-18  
e-mail: ZvonetskaVI@minregion.gov.ua

19.03.2018 № Р/10-410-18 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Трегубу І.,**  
foi+request-31492-4615914c@dostup.pravda.com.ua

**Шановний пане Ігоре!**

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло Ваш запит на отримання інформації, який надійшов листом Міністерства соціальної політики України від 23.02.2018 № 30/0/113-18/201 щодо відшкодування пільг та субсидій на оплату послуги з управління багатоквартирними будинками та у межах компетенції повідомляє.

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

Згідно із положеннями Закону № 417 передбачено перехідні умови від надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до надання послуги з управління багатоквартирним будинком (послуги, що надається у багатоквартирному будинку управителем).

Виходячи з вимог Закону № 417 призначення управителя багатоквартирного будинку здійснюється:

- 1) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку - шляхом визначення відповідної форми управління багатоквартирним будинком;
- 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.

Відповідно до статті 11 Закону № 417 управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання **послуг з управління багатоквартирним будинком**.

Умови договору про надання **послуг з управління багатоквартирним будинком** повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.

Ціна на послугу є істотною умовою договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

У розумінні статті 1 Закону № 417, 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.

Також інформуємо, що прийнято Закон України від 09.11.2017 № 2189 «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189), який вводить в дію через шість місяців з дня набрання чинності (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).

Цим Законом передбачається послуга з управління багатоквартирним будинком.

Згідно з визначенням, наведеним у статті 1 Закону № 2189, послуга з управління багатоквартирним будинком – це результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору.

Відповідно до статті 10 Закону № 2189 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.

*Щодо субсидій на управління багатоквартирним будинком*

З метою забезпечення соціального захисту громадян при оплаті ними послуги з управління багатоквартирними будинками (послуги, що надаватиметься управителем відповідно до положень Закону № 417, а також відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком – в будинках ОСББ, Кабінетом Міністрів України *прийнято постанови* від 27.04.2016 № 317 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409» та № 319 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», якими, зокрема, *доповнено перелік житлово-комунальних послуг, на які надаються населенню субсидії, послугою з управління багатоквартирними будинками.*

Разом з тим 28 грудня 2016 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 1022, якою затверджено Порядок визначення граничного розміру витрат на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком, витрат на управління багатоквартирним будинком, виходячи з якого надаються субсидії населенню (далі – Порядок).

Вказаний Порядок і вищезазначені нормативно-правові акти спрямовані на врегулювання питання щодо надання населенню субсидій на оплату послуги з управління багатоквартирними будинками (відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком мешканцям будинків, у яких створено ОСББ).

При цьому з метою відшкодування підприємствам галузі, ОСББ та ЖБК субсидій на управління багатоквартирним будинком, внесено зміни до бюджетного законодавства, а також деяких постанов Кабінету Міністрів України, зокрема, до постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2002 р. № 256 "Про затвердження Порядку фінансування видатків місцевих бюджетів на здійснення заходів з виконання державних програм соціального захисту населення за рахунок субвенцій з державного бюджету".

Зазначаємо, що розмір субсидії для відшкодування витрат на оплату послуг з управління багатоквартирним будинком розраховується виходячи з фактичного розміру загальної площі житлового приміщення (будинку), але не більше встановленої соціальної норми житла (крім випадків призначення субсидії на понаднормову площу житла відповідно до пункту 4 Положення) з **урахуванням граничного розміру витрат на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком** (витрат на управління багатоквартирним будинком, в якому утворено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (житлово-будівельні кооперативи), визначеного відповідно до вимог Порядку.

Відповідно до пункту 4 Порядку субсидії для відшкодування витрат на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком надаються виходячи з розміру ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком для відповідного будинку, але не більше граничного розміру витрат, визначеного відповідно до вимог цього Порядку.

**Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком** - грошовий вираз вартості надання управителем одиниці послуги (з розрахунку за 1 кв. метр) з управління багатоквартирним будинком, що зазначена у договорі з управителем.

Управитель протягом двох тижнів з дня підписання договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (або змін до нього) повідомляє структурному підрозділу з питань соціального захисту населення про розмір ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком, визначеної для відповідного будинку, а також надає інформацію про систему оподаткування, на якій він перебуває (загальна чи спрощена), із зазначенням розміру відповідного податку, що ним сплачується.

Пунктом 2 Порядку передбачено, що структурні підрозділи з питань соціального захисту населення районних, районних у м. Києві держадміністрацій, виконавчих органів міських, районних у містах (у разі їх створення) рад визначають граничний розмір витрат відповідно до вимог цього Порядку.

*Що стосується пільг*

Питання надання пільг на оплату послуги з управління багатоквартирними будинками (відшкодування витрат з управління багатоквартирним будинком) залишається невирішеним, оскільки пільги на оплату житлово-комунальних послуг визначаються *виключно* законами України (стаття 19 Закону України «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії»).

Водночас пунктом 8 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» внесено зміни до абзацу першого пункту 11 частини першої статті 20 Закону України "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи", замінивши при цьому слова "утримання будинків" словами "управління багатоквартирними будинками".

Мінрегіон неодноразово порушував питання щодо відшкодування пільг на послугу з управління багатоквартирним будинком перед Міністерством фінансів України та перед Міністерством соціальної політики України та зазначав про необхідність внесення змін до законів України, якими визначається право громадян на отримання пільг на житлово-комунальні послуги.

Відповідно до Положення про Міністерство соціальної політики України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.06.2015 № 423, Мінсоцполітики є центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері праці та соціальної політики, соціального захисту населення, тому з питання призначення субсидії для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива.

З повагою  
Директор Департаменту



Н.В. Хоцянівська