



**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

05.08.2016 № 4/10-9746 на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Обласні, Київська міська державні  
адміністрації**

*Щодо ціни на послугу  
з управління багатоквартирним будинком*

З метою забезпечення єдиних підходів до реалізації Закону України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» в частині розрахунку та застосування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України інформує.

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

188151

10 08 1319/04 16.08.2016

повноважень  
державна адміністрація  
08.08.2016 р.  
Відомості № 05079/0-24  
Кількість аркушів 10

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.*

<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).

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 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 (додаток 1 до цього листа).

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 рекомендуємо управителям (учасникам конкурсу з призначення управителя) складати розрахунок ціни відповідно до форми, наведеної у додатку 2 до цього листа.

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 зливної 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, теплопостачання та зливної 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 загальнонавиробничих, 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 застосовуються 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).

*Довідково: відповідно до Порядку проведення конкурсу для проведення конкурсу конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація повинна містити інформацію, зокрема, щодо технічної характеристики кожного об'єкта конкурсу за показниками згідно з додатком 2 до цього Порядку.*

Що стосується соціального захисту громадян при оплаті ними послуги з управління багатоквартирним будинком, зазначаємо таке.

З метою нормативно-правового врегулювання питання соціального захисту громадян при оплаті ними послуг з управління багатоквартирними будинками Кабінетом Міністрів України прийнято постанови від 27 квітня 2016 р. № 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.*

У свою чергу Мінрегіоном розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про надання населенню субсидій для відшкодування витрат з оплати послуги з управління багатоквартирним будинком (витрат з управління багатоквартирним будинком)», яким передбачається затвердити *Порядок визначення граничного розміру витрат з оплати послуги з управління багатоквартирним будинком (витрат з управління багатоквартирним будинком) в межах якого надаватимуться субсидії населенню (наразі проект направлено до Мін'юсту для проведення правової експертизи).*

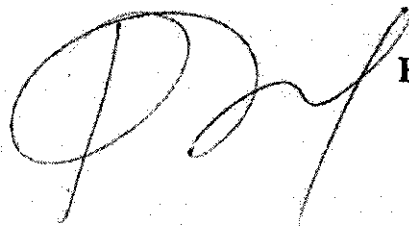
Таким чином, після прийняття Кабінетом Міністрів України зазначеного проекту постанови, буде забезпечено соціальний захист громадян при оплаті

послуги з управління багатоквартирним будинком, зокрема, шляхом надання субсидій на оплату цієї послуги.

Принадгдно повiдомляемо, що листи Мiнрегіону не є нормативно-правовими актами, а мають iнформаційний та рекомендаційний характер.

Додатки: на 3 арк.

**Заступник Міністра з питань  
європейської інтеграції**



**Р.С. Чуприненко**

**ПРИМІРНИЙ ПЕРЕЛІК<sup>2</sup>****складових послуги з управління багатоквартирним будинком****1. Утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, в тому числі:**

1.1. Прибирання прибудинкової території;

1.2. Прибирання сходових кліток;

1.3. Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;

1.4. Технічне обслуговування ліфтів;

1.5. Обслуговування систем диспетчеризації;

1.6. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем:

- гарячого водопостачання;
- холодного водопостачання;
- водовідведення;
- теплопостачання;
- зливової каналізації;

1.7. Дератизація;

1.8. Дезінсекція;

1.9. Обслуговування димових та вентиляційних каналів;

1.10. Технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;

1.11. Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами;

---

<sup>2</sup> Згідно з додатком 1 до Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого 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



## **2. Поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі:**

2.1. Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливної 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);

2.2. Поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;

## **3. Оплата послуг щодо енергопостачання спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі:**

3.1. Освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води;

3.2. Енергопостачання ліфтів;

4. Винагорода управителю.

---

### **Примітка:**

1. Вартість робіт з підготовки житлового фонду до сезонної експлуатації враховується під час визначення вартості технічного обслуговування та поточного ремонту конструктивних елементів, інженерних мереж та систем, технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього упорядження, що розташовані на прибудинковій території.

2. При підписанні договору з управителем, призначеним за рішенням виконавчого органу місцевої ради, Примірний перелік складових послуги з управління багатоквартирним будинком не може відрізнятися від переліку складових послуги зазначеного у конкурсній пропозиції.

3. Зменшення вказаного переліку послуг можливе лише за об'єктивних умов експлуатації багатоквартирного будинку, які зумовлені його капітальністю, рівнем облаштування та благоустроєм

**Розрахунок ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком та перелік складових послуги**

Назва вулиці (проспекту, бульвару, тощо) та номер будинку

| № п/п | Складова послуги  | Гривень за кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення |
|-------|---|--|
| 1.    | Утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, в тому числі: |  |
| 1.1.  | Прибирання прибудинкової території  |  |
| 1.2.  | Прибирання сходових кліток  |  |
|       | ...   |  |
|       |   |  |
| 2.    | Поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі:                      |  |
|       | ...   |  |
|       |   |  |
| 3.    | Оплата послуг щодо енергопостачання спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі:  |  |
|       | ...   |  |
|       |   |  |
| 4.    | Винагорода управителю   |  |
| 5.    | ПДВ (або єдиний податок)  |  |
| 6.    | <b>РАЗОМ</b>  |  |

**Примітка:**

Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком є єдиною для усіх мешканців будинку – споживачів послуги (співвласників багатоквартирного будинку) та не підлягає диференціації