

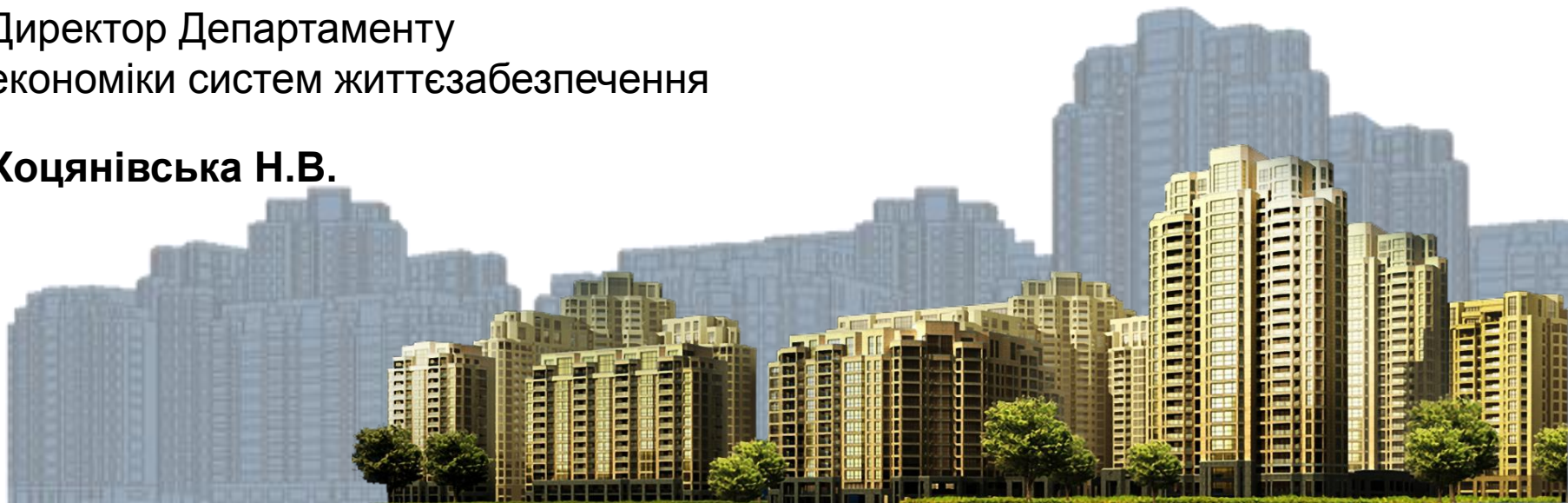
**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА  
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**



# **Питання тарифної політики та соціального захисту населення в умовах запровадження ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком**

Директор Департаменту  
економіки систем життєзабезпечення

**Хоцянівська Н.В.**





Закон визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з **реалізацією прав та виконанням обов'язків** співвласників багатоквартирного будинку **щодо його утримання та управління.**

### **Відповідно до 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;**
- **витрати на управління багатоквартирним будинком включають, зокрема, витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;**
- управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється **на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.** **Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.**

# Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком – договірна ціна



1.

Прийняття співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено ОСББ, рішення про форму управління

до 01.07.2016



Укладення договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком



**ЦІНА – істотна умова договору**  
**ЦІНА визначається за згодою сторін**

2.

Проведення виконавчим органом місцевої ради конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку

після 01.07.2016



Укладення договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком за результатами конкурсу (договір від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради)



**ЦІНА – визначається за результатами конкурсу**  
(ціна послуги є основним критерієм під час оцінювання та може становити до 50 балів зі 100 можливих)

# СТРУКТУРА ЦІНИ

## на послугу з управління багатоквартирним будинком



### ЦІНА:

**I. Витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території**

**II. Винагорода управителеві**

#### Примітка:

структуру ціни передбачено згідно з:

проектом Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку;

проектом Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;

проектом Закону України “Про жкп” ( реєстр. №1581-д)

# РОЗРАХУНОК витрат на основі переліку послуг:



- 1 Прибирання прибудинкової території
- 2 Прибирання сходових кліток
- 3 Прибирання підвалу, тех.поверхів, покрівлі
- 4 Технічне обслуговування ліфтів
- 5 Обслуговування систем диспетчеризації
- 6 Тех. обслуговування внутрішньобуд. систем
- 7 Дератизація
- 8 Дезінсекція
- 9 Обслуговування димових та вент. каналів
- 10 Тех. обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобуд. інженерних систем
- 11 Прибирання та вивезення снігу, посипання приб. території
- 12 Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобуд. систем
- 13 Поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипож. автоматики
- 14 Освітлення МЗК і підвалів, підкачування води
- 15 Енергопостачання ліфтів



+

**Винагорода управителів**

Примітка:  
Перелік складових послуги передбачено : додатком до проекту Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку;  
додатком проекту Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;

# Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”



Закон передбачає поняття:  
“управління багатоквартирним будинком”

## Стаття 12.

1. Витрати на управління багатоквартирним будинком включають:

1) витрати на утримання, **реконструкцію**, **реставрацію**, проведення поточного і **капітального** ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку;

2) витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;

3) витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення;

4) інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом.

## Ціна на послугу з управління:

- тех. обслуговування,
- поточний ремонт,
- ком. послуги стосовно спільного майна;
- винагорода управителеві

## Відшкодування за окремими договорами:

- витрат на кап. ремонт,
- витрат на реконструкцію;
- витрат на реставрацію;
- Інших витрат

# Механізм розрахунку тарифів на послугу управління багатоквартирним будинком



У зв'язку з тим, що ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком є договірною - відсутні механізми державного регулювання цін

**З метою забезпечення єдиного підходу до розрахунку ціни, необхідно:**

**1. Затвердити наказом Мінрегіону Методичні рекомендації з розрахунку ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком (мають рекомендаційний характер)**

**2. До 20.06.2016 надати роз'яснення (рекомендації) на адресу ОДА щодо алгоритму розрахунку ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком за умови :**

- самостійного визначення співвласниками форми управління будинком,
- визначення управителя на конкурсних засадах.

**3. Довести необхідність дотримання управителями (учасниками конкурсу) вимог законодавства у сфері утримання житла (надання мінімально-необхідного переліку послуг, дотримання Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій тощо).**

Визначення витрат має здійснюватись з урахування вимог законодавства у сфері утримання житла

# Соціальний захист населення



## Визначення механізму відшкодування пільг та житлових субсидій на оплату послуг з управління багатоквартирним

Відповідно до проекту Закону України  
“Про житлово-комунальні послуги”  
(нова редакція)”



Граничний розмір витрат на управління житлом громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями **в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.**

(стаття 9 проекту ЗУ).

Відповідно до Закону України  
“Про об’єднання співвласників  
багатоквартирного будинку” (чинна редакція)



З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, в яких створено об’єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат **на управління багатоквартирним будинком** внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об’єднання, **але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат.**

(стаття 22 ЗУ).



# Нормативне врегулювання питання щодо надання пільг та житлових субсидій



## 1. Внесення змін до постанов КМУ, якими регулюються порядок та умови надання субсидій на оплату ЖКП, зокрема:

- постанови КМУ від 21.10.1995 № 848 «Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива»,
- постанови КМУ від 27.07.1998 №1156 «Про новий розмір витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива у разі надання житлової субсидії»,
- постанови КМУ від 28.02.2015 № 106 «Про удосконалення порядку надання житлових субсидій»,
- постанови КМУ від 06.08.2014 № 409 «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування»

**(в частині доповнення слів “користування житлом / утримання житла” словами «управління багатоквартирним будинком»)**

**ВИКОНАНО**

2. Затвердження постановою КМУ Порядку визначення граничного розміру витрат на управління багатоквартирним будинком в межах якого надаватимуться субсидії.

**РОЗРОБЛЕНО, ОПРАЦЬОВУЄТЬСЯ ЦОВВ**

**ПІЛЬГИ!!!**



**1. 27.04.2016 Урядом прийнято постанови КМУ:**

**№ 317** “Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409”,

**№319** “Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України”

**2. Мінрегіоном розроблено проект постанови КМУ “Про надання населенню субсидій для відшкодування витрат з оплати послуг з управління багатоквартирним будинком (витрат з управління багатоквартирним будинком)”, яким передбачається :**

1) затвердити Порядок визначення граничного розміру витрат з оплати послуг з управління багатоквартирним будинком (витрат з управління багатоквартирним будинком) в межах якого надаються житлові субсидії населенню (далі – проект Порядку);

2) визнати такою, що втратила чинність постанову Кабінету Міністрів України від 13.11.2013 №860 «Про надання пільг та субсидій для відшкодування витрат на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мешканцям житлових будинків, у яких створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (житлово-будівельні кооперативи)».

# МЕХАНІЗМ



## визначення граничного розміру витрат з оплати послуг з управління в межах якого надаватимуться житлові субсидії

Граничний розмір витрат визначається за формулою:

$$V_{\text{грн}} = \left( \frac{ЗП_{\text{мін}} \times 0,1}{47,41} \right) + 15\%$$

де  $V_{\text{грн}}$  – граничний розмір витрат, грн./м<sup>2</sup>,

$ЗП_{\text{мін}}$  – законодавчо встановлений розмір мінімальної заробітної плати на відповідну дату, грн.,

0,1 – коефіцієнт середнього по Україні розміру витрат домогосподарств на утримання житла,

47,41 - середній розмір загальної площі житла на одне домогосподарство одержувачів субсидій у багатоквартирних будинках, м<sup>2</sup>,

15% - витрати, пов'язані з відшкодуванням винагороди управителю.

**Станом на 01.05.2016 – 3,52 грн/м<sup>2</sup>,**

**Станом на 01.12.2016 – 3,76 грн/м<sup>2</sup>.**



## НЕОБХІДНІ ЗАХОДИ на місцевому рівні:

- 1.** Інвентаризація житлового фонду ОМС;  
Збір даних щодо технічних характеристик багатоквартирних будинків для подальшого використання їх під час підготовки конкурсної документації
- 2.** Інформування управителів (учасників конкурсу) про вимоги законодавства у сфері утримання житла та про проекти нормативно-правових актів, розроблених Мінрегіоном
- 3.** Проведення консультацій з громадськістю



**Дякую за увагу!**