



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

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

Міністерство соціальної політики України

Враховуючи численні звернення голів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-будівельних кооперативів (ЖБК), а також структурних підрозділів з питань соціального захисту населення місцевих держадміністрацій та виконавчих комітетів відповідних рад стосовно застосування ОСББ/ЖБК внесків на управління багатоквартирним будинком з 01.01.2019, а також щодо відшкодування пільг та субсидій на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком, послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, Мінрегіоном в межах компетенції підготовлено детальне роз'яснення із зазначених питань.

Просимо довести це роз'яснення до відома структурних підрозділів з питань соціального захисту населення для використання в роботі.

І. Щодо відшкодування пільг та субсидій на управління багатоквартирним будинком мешканцям багатоквартирних будинків, у яких створено ОСББ/ЖБК

До недавнього часу 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) (далі - ОСББ/ЖБК) здійснювалось за механізмом, передбаченим постановою Кабінету Міністрів України від 13 листопада 2013 р. № 860.

Згідно з цим механізмом для надання пільг та субсидій для відшкодування витрат на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мешканцям житлових будинків, у яких створено ОСББ (ЖБК), застосовувався розмір внесків, що спрямовувався на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири), визначений загальними зборами ОСББ (ЖБК), але не більше найвищого тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, встановленого відповідним органом місцевого самоврядування для будинків такої самої поверховості, а у разі їх відсутності - не більше найвищого тарифу на такі послуги, встановленого відповідним органом місцевого самоврядування.

Враховуючи законодавчі зміни, які відбулися протягом останніх років у житлово-комунальній сфері, а саме прийняття Законів України «Про особливості

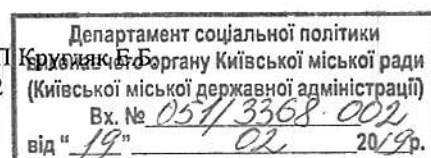


МІНРЕГІОН
№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП
08.02.2019 17:02



здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги», в Україні триває процес переходу від послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (тарифи встановлювалися органами місцевого самоврядування) до послуг з управління багатоквартирним будинком (ціни на які є договірними).

З 10.06.2018 на законодавчому рівні **не передбачено послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а органи місцевого самоврядування позбавленні повноважень встановлювати тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.**

Відтак, механізм, який було передбачено у постанові Кабінету Міністрів України від 13 листопада 2013 р. № 860 та який застосовувався під час відшкодування пільг та субсидій мешканцям будинків, у яких створено ОСББ/ЖБК, не відповідав вимогам чинного законодавства, у зв'язку з чим з 01.01.2019 вказану постанову було визнано такою що втратила чинність (прийнято постанову Кабінету Міністрів України від 26.07.2018 №606).

Наразі передбачається, що соціальний захист громадян (населення, що проживає у будинках, де створено ОСББ та ЖБК (надання пільг та житлових субсидій) здійснюватиметься виходячи з **витрат на управління багатоквартирним будинком.**

Для цього створено усі законодавчі підстави.

По-перше, статтею 102 Бюджетного кодексу України (із змінами) та Законом України «Про Державний бюджет України на 2019 рік» передбачено субвенцію з державного бюджету місцевим бюджетам на надання пільг та житлових субсидій населенню **на оплату управління багатоквартирним будинком;**

По-друге, згідно з Положенням про порядок призначення житлових субсидій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21.10.1995 № 848, призначається щомісячна житлова субсидія на оплату **витрат на управління багатоквартирним будинком,** в якому створено ОСББ, ЖБК, а саме:

1) витрат на утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт; обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, відповідно до яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів;

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

3) поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

По-третє, постановою Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 р. № 409 «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування» встановлено соціальну норму житла та соціальний норматив (граничний розмір) в межах яких держава надає громадянам пільги та субсидії для відшкодування **витрат на управління багатоквартирним будинком,** в якому створено ОСББ, ЖБК.

Так, враховуючи вимоги частини другої статті 11 Закону України від 09.11.2017 № 2189 «Про житлово-комунальні послуги» та статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Кабінетом Міністрів

МІНРЕГІОН

№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП Кругляк Е.Б.
08.02.2019 17:02

України визначено граничний рівень витрат на управління багатоквартирним будинком в якому створено ОСББ/ЖБК, який станом на 01.01.2019 становить 5,69 грн./м² (підпункт 9 пункту 3 постанови Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 р. № 409).

Отже, аналіз вищенаведених нормативно-правових актів дає розуміння того, що при наданні пільг та субсидій громадянам, що мешкають у будинках, де створено ОСББ/ЖБК, відшкодовуються **витрати на управління багатоквартирним будинком** (а не витрати на утримання будинку і прибудинкової території).

З метою відшкодування мешканцям багатоквартирних будинків, у яких створено ОСББ/ЖБК, пільг та субсидій на управління багатоквартирним будинком, а також з метою уніфікації понять, забезпечення єдиного підходу до реалізації законодавства у сфері соціального захисту населення, уникнення непорозумінь під час забезпечення соціального захисту громадян, що проживають у багатоквартирних будинках, де створено ОСББ/ЖБК, необхідно застосовувати **внески на управління багатоквартирним будинком**, затверджені ОСББ/ЖБК в установленому порядку.

При цьому, зважаючи на особливості діяльності ОСББ, ЖБК, а також враховуючи вимоги чинного законодавства, вважаємо за доцільне звернути увагу на наступному.

1. Щодо встановлення внесків на управління багатоквартирним будинком для мешканців будинків, у яких створено ОСББ

Згідно з положеннями статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі - Закон) для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники **сплачують відповідні внески і платежі** в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання.

Відповідно до статті 10 Закону до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема питання визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.

Згідно із статтею 21 Закону кошти об'єднання складаються, зокрема, з внесків і платежів співвласників. Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів,

МІНРЕГІОН

№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП Кругляк Е.Б.
08.02.2019 17:02

встановлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та статуту об'єднання.

При цьому статтею 22 Закону визначається, що 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.

Враховуючи вимоги статті 22 Закону:

співвласники сплачують відповідні внески/платежі, затверджені загальними зборами об'єднання (частина перша статті 22);

для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком при наданні пільг та субсидій внески і платежі визначаються у розмірах, затверджених загальними зборами об'єднання (частина восьма статті 22).

Згідно з частиною першою статті 22 Закону визначено потреби, які можуть забезпечуватися шляхом самозабезпечення у будинку ОСББ, **серед яких:**

- утримання та експлуатація багатоквартирного будинку,
- користування спільним майном, включаючи поточний ремонт,
- утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

Таким чином, витрати співвласників багатоквартирного будинку на вказані потреби фактично і є витратами на управління багатоквартирним будинком.

Законом передбачена можливість встановлення загальними зборами ОСББ внесків на управління багатоквартирним будинком.

Такий підхід узгоджується із вимогами частини восьмої статті 22 Закону та враховує вимоги бюджетного законодавства, а також нормативно-правових актів з питань соціального захисту населення.

2. Щодо встановлення внесків на управління багатоквартирним будинком для мешканців будинків, у яких створено ЖБК

ЖБК діє на підставі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985р. №186 (із змінами та доповненнями) (далі – Примірний статут).

Згідно із положеннями пункту 1 Примірного статуту ЖБК створювалися з метою забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей, а також подальшої експлуатації та управління будинком житлово-будівельного кооперативу.

Пунктом 15 Примірного статуту передбачено, що ЖБК здійснює експлуатацію і ремонт належного йому жилого будинку (будинків) та утримання придомової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності.

Кошти ЖБК складаються з вступних внесків, пайових внесків, внесків на експлуатацію жилого будинку (будинків) і утримання придомової території, інших надходжень, а також з внесків на проведення капітального ремонту жилого будинку (будинків).

Внески на проведення капітального ремонту жилого будинку (будинків) справляються з членів ЖБК, виходячи з балансової вартості квартир, у розмірах, встановлених Радою Міністрів УРСР, а внески на експлуатацію жилого будинку (будинків) і утримання придомової території в розмірах, необхідних для покриття фактичних витрат кооперативу на ці потреби, виходячи з жилої площі займаних

МІНРЕГІОН

№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП Кругляк Е.Б.
08.02.2019 17:02

квартир (п. 24 Примірного статуту).

Відповідно до положень Примірного статуту органами управління ЖБК є загальні збори членів кооперативу і правління кооперативу. Загальні збори членів ЖБК є вищим органом управління кооперативу.

Пунктом 60 Примірного статуту передбачено, що загальні збори приймають рішення про порядок експлуатації жилого будинку (будинків) та встановлюють строки внесення внесків на капітальний ремонт жилого будинку (будинків), внесків на експлуатацію жилого будинку (будинків) та утримання придомової території, плати за комунальні послуги і приймають рішення про справляння з членів кооперативу пені за несвоєчасне їх внесення.

Таким чином витрати на експлуатацію жилого будинку та утримання придомової території фактично і є витратами на управління багатоквартирним будинком.

Звертаємо увагу, що під внеском на управління багатоквартирним будинком розуміється регулярний платіж, визначений загальними зборами ОСББ/ЖБК, що враховує витрати співвласників багатоквартирного будинку на управління багатоквартирним будинком, а саме витрати на:

- утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт; обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, відповідно до яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів;

- витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;

- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

Тобто, витрати на управління багатоквартирним будинком включають в себе витрати, що пов'язані із утриманням, обслуговуванням та належною експлуатацією багатоквартирного будинку.

Розрахунки за надані пільги та субсидії ОСББ/ЖБК здійснюються згідно з вимогами Положення про порядок призначення житлових субсидій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.10.1995 № 848, та Порядку фінансування видатків місцевих бюджетів на здійснення заходів з виконання державних програм соціального захисту населення за рахунок субвенцій з державного бюджету, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2002 № 256.

З метою забезпечення соціального захисту населення, ОСББ/ЖБК, які наразі використовують для розрахунків з мешканцями відповідних будинків внески на утримання будинку і прибудинкової території мають забезпечити їх перегляд (визначивши внески на управління багатоквартирним будинком) враховуючи вимоги законодавства та нормативно-правової бази.

Для здійснення відшкодування витрат за надані пільги і субсидії на оплату витрат з управління багатоквартирним будинком громадянам, які проживають у будинках, в яких утворено ОСББ/ЖБК, необхідно до управлінь соціального захисту населення (після прийняття рішення про встановлення внесків на управління багатоквартирним будинком (замість внесків на утримання будинку та прибудинкової

МІНРЕГІОН

№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП Кругляк Е.Б.
08.02.2019 17:02

території) надати витяг з рішення (протоколу) загальних зборів співвласників про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників.

Водночас зазначаємо, що ОСББ та ЖБК є неприбутковими організаціями.

Згідно з вимогами статті 133 Податкового кодексу України, до неприбуткових організацій, що відповідають вимогам пункту 133.4 і не є платниками податку, зокрема, можуть бути віднесені:

житлово-будівельні кооперативи (з першого числа місяця, наступного за місяцем, в якому відповідно до закону здійснено прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом житлового будинку і такий житловий будинок споруджувався або придбавався житлово-будівельним (житловим) кооперативом), дачні (дачно-будівельні), садівничі та гаражні (гаражно-будівельні) кооперативи (товариства);

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників жилих будинків.

Перейменування внесків з «утримання будинку та прибудинкової території» на «управління багатоквартирним будинком» не тягне за собою вимог щодо внесення змін до статутних документів чи зміни виду економічної діяльності (КВЕД).

Також звертаємо увагу, що надання послуг з управління багатоквартирним будинком та здійснення управління багатоквартирним будинком (у випадку ОСББ/ЖБК) є різними поняттями.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

Враховуючи вимоги Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники багатоквартирного будинку, у тому числі ті у будинках яких створено ОСББ/ЖБК, здійснюють витрати на управління багатоквартирним будинком.

Перейменування внесків з «утримання будинку та прибудинкової території» на внески з «управління багатоквартирним будинком» не тягне за собою обов'язку надання ОСББ чи ЖБК послуги з управління багатоквартирним будинком.

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 (ст. 1 Закону України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги»).

Управителем багатоквартирного будинку є фізична особа - підприсмець 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 (стаття 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).

II. Щодо відшкодування пільг та субсидій на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком

10 грудня 2017 року набрав чинності Закон України від 9 листопада 2017 року

МІНРЕГІОН

№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП Кругляк Е.Б.
08.02.2019 17:02

№ 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189), яким регулюються відносини, що виникають у процесі надання та споживання *житлово-комунальних послуг*, який 10 червня 2018 року введено в дію в частині положень, що регулюють питання надання та оплати послуги з управління багатоквартирним будинком.

Так, згідно із статтею 5 Закону № 2189 однією із житлово-комунальних послуг є житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.

Управитель багатоквартирного будинку визначається за рішенням співвласників, крім випадку коли управителя багатоквартирного будинку було призначено органом місцевого самоврядування.

Відповідно, 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.

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.

Таким чином, Законом № 2189 чітко визначено складові ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком.

Оплата споживачами наданої їм послуги з управління багатоквартирним будинком (у т.ч. громадянами, що отримують пільги чи субсидії) здійснюється за ціною, визначеною у договорі з управителем.

Отже, враховуючи вимоги чинних нормативно-правових актів, пільги та субсидії для відшкодування витрат на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком надаються виходячи із ціни на цю послугу, визначеної у договорі з управителем, а також соціальної норми житла для оплати житлової послуги - послуги з управління багатоквартирним будинком (для субсидіантів чи пільговиків) і соціального нормативу житлової послуги (**5,69 грн./м²**), встановлених постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409.

III. Щодо відшкодування пільг та субсидій на оплату послуги з

МІНРЕГІОН

№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП Кругляк Е.Б.
08.02.2019 17:02

утримання будинків і споруд та прибудинкових територій

Як було зазначено, наразі триває процес переходу від послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуг з управління багатоквартирним будинком.

Пунктом 3¹ розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 2189 встановлено, що договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені до введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком (тобто, до 10.06.2018), зберігають чинність **на умовах, визначених такими договорами** (у тому числі вивезення побутових відходів за наявності), до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладені за правилами, визначеними цим Законом. У разі якщо згідно з такими договорами передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк і на тих самих умовах.

Пільги та субсидії для відшкодування витрат з оплати послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Також 20.10.2018 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2018 № 840 «Питання надання пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», згідно з якою:

- встановлено, що під час надання пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій застосовується соціальна норма житла, яку визначено постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409 «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування», для оплати послуги з управління багатоквартирним будинком.

- визнано такою, що втратила чинність, постанову Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 р. № 430 «Питання призначення житлової субсидії на оплату послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій».

Отже, враховуючи вимоги чинних нормативно-правових актів, пільги та субсидії для відшкодування витрат на оплату послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються виходячи із тарифу на цю послугу, встановленого органом місцевого самоврядування для відповідного багатоквартирного будинку, а також соціальної норми житла (для субсидіантів чи пільговиків), встановленої постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409.

Заступник Міністра

Е. КРУГЛЯК

*Хоцянівська Н.В.
Кравченко Н.О. 207-17-11
Довганчин Я.Г. 207-17-09*

МІНРЕГІОН

№7/10.1/2055-19 від 08.02.2019

1501357



Підписано ЕЦП Кругляк Е.Б.
08.02.2019 17:02