**Інформація щодо плати за послугу з управління багатоквартирним будинком (житлова послуга)**

Згідно з частиною другою статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов’язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Законом України від 09.11.2017 №2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон 2189) суттєво змінено систему взаємовідносин, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг і послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не передбачено. Натомість визначено послугу з управління багатоквартирним будинком, ціна на яку визначається за згодою сторін і не підлягає державному регулюванню.

Враховуючи, що послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій законодавством не передбачено, суб’єктами господарювання, після запровадження Закону 2189, розрахунки тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до органів місцевого самоврядування не подаються та відповідно, органами місцевого самоврядування не затверджуються.

Правові, організаційні та економічні відносини, пов’язані з реалізацією прав та виконанням обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління, визначає Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон 417).

Відповідно до Закону 417 прийняття рішень з питань управління багатоквартирним будинком, включаючи визначення переліку та розміру усіх витрат на управління, приймається лише його співвласниками (власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку) на зборах у порядку, передбаченому цим законом. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін і не підлягає державному регулюванню та включає витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку та виногороду управителю.

Разом з цим, якщо співвласники багатоквартирного будинку не скористалися вищезазначеними правами (не обрали управителя багатоквартирного будинку, не визначились з вартістю обслуговування будинку), виконавчий орган відповідної місцевої ради зобов’язаний не пізніше шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану оголосити і провести конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку.

В такому випадку ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком зазначається у договорі з управителем, укладеним відповідно до Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».

Згідно із статтею 12 Закону 417 витрати на управління багатоквартирним будинком включають:

1. витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного та 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;
4. інші витрати, передбачені рішенням співвласників або Законом.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території має враховувати 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 прибудинкової території (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2018 №190 «Про затвердження Обов’язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території»).

У разі ненадання послуги з управління, надання її неналежної якості управитель проводить перерахунок розміру плати за послуги у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Так, постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 482 затверджено Порядок здійснення перерахунку вартості послуги з управління багатоквартирним будинком за період її ненадання, надання невідповідної якості.

Відповідно до цього Порядку, у разі надання послуги невідповідної якості, управителем здійснюється перерахунок плати за послуги виходячи з фактично понесених у звітному періоді витрат на надання послуги з урахуванням обсягу фактично наданих складових послуги в межах ціни та періодичності виконання (надання) таких складових послуги.

Управитель у порядку та з періодичністю, визначеним договором, та/або на вимогу споживача зобов’язаний інформувати споживача про фактичні витрати та виконані (надані) роботи (послуги) з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території.

Отже, чинним законодавством України передбачено право співвласників багатоквартирного будинку впливати на вартість послуги з управління багатоквартирним будинком, контролювати якість виконаних робіт та наданих послуг.