



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 278-83-90, тел. (044) 284-05-54,
278-82-906, E-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua, код згідно з
СДРПГОУ 37471928

№ _____

на № _____

від _____

Народному депутатові України
Батенку Т.І.
batenko.taras@gmail.com

Шановний Тарасе Івановичу!

Відповідно до листа Голови Верховної Ради України Разумкова Д.О. від 17.01.2020 № 11/10-1384 Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло Ваш депутатський запит від 15.01.2020 № 1339, оголошений на засіданні Верховної Ради України 17.01.2020, щодо надання роз'яснення стосовно порядку оформлення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та порядку відмови від послуги і в межах компетенції повідомляє.

Відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, регулює Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189-VIII).

Закон № 2189-VIII до житлово-комунальних послуг відносить:

- житлову послугу – послугу з управління багатоквартирним будинком.
- комунальні послуги – послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами.

Згідно із визначенням, наведеним у Законі № 2189-VIII, послуга з управління багатоквартирним будинком – 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.

До спільного майна Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) відносить приміщення загального користування (у тому числі допоміжні приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні



№1/9.3.2/436-20 від 30.01.2020

1637222



Підписано ЕЦП
Негода В'ячеслав Андронович
30.01.2020 22:00

04.02.2020 10:46

ВХ. № 26192

приміщення)), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Згідно із статтею 15 Закону № 2189-VIII договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (зміни до нього) від імені всіх співвласників багатоквартирного будинку укладається з визначеним відповідно до законодавства управителем співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

У випадках, визначених законом, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування.

В одному багатоквартирному будинку договір про надання послуг з управління може укладатися одночасно не більш як з одним управителем.

Укладання окремих договорів на послугу з управління багатоквартирним будинком між управителем та кожним із співвласників багатоквартирного будинку Законом № 417-VIII та Законом № 2189-VIII не передбачено. При цьому незалежно від порядку обрання управителя сторонами договору є управитель та співвласники багатоквартирного будинку.

Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, визначається пропорційно до його частки співвласника. Співвласник звільняється від відповідальності за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки співвласника.

Відповідно до Закону № 417-VIII управитель обирається співвласниками багатоквартирного будинку на загальних зборах (статті 9, 10) або призначається органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах (частина п'ята статті 13) у порядку, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 (zareestrovano v Ministerstvi yustitsii Ukraini 24.06.2016 za № 893/29023).

Статтею 11 Закону № 417-VIII встановлено, що управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором, затвердженим 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».

Управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього)

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/436-20 від 30.01.2020

1637222



Підписано ЕЦП
Негода В'ячеслав Андронович
30.01.2020 22:00

зобов'язаний надати або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом управителя.

Згідно із статтею 10 Закону № 2189-VIII вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

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:

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;

винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

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 у 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.

Отже, ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком визначатиметься:

1) за згодою сторін (коли за рішенням співвласників визначається відповідна форма управління та функцій з управління багатоквартирним будинком передаються управителю);

2) за результатами конкурсу з призначення управителя – на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

Тобто на законодавчому рівні визначено, що ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком не підпадає під державне регулювання, а відтак певний порядок формування тарифів Кабінетом Міністрів України не визначається, тарифи на цю послугу органами місцевого самоврядування не встановлюються.

Водночас формування ціни на послуги з управління багатоквартирним будинком здійснюється з урахуванням Обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2018 № 190 (zareestrovano в Міністерстві юстиції України 16.08.2018 за № 934/32386).

Цей Обов'язковий перелік є таким, що забезпечує належний санітарно-

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/436-20 від 30.01.2020

1637222



Підписано ЕЦП
Негода В'ячеслав Андронович
30.01.2020 22:00

гігієнічний, протипожежний, технічний стан будинку та прибудинкової території.

Зменшення Обов'язкового переліку можливе лише за об'єктивних умов експлуатації будинку, що залежать від його капітальності, рівня облаштування та благоустрою (відсутності певних інженерних систем, обладнання, елементів зовнішнього опорядження).

Також статтею 18 Закону № 2189-VIII передбачено, що за дорученням співвласників управитель може здійснювати накопичення коштів на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку, надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку або укладати договори з виконавцями комунальних послуг від імені та за рахунок співвласників (крім випадку укладення колективного договору про надання комунальних послуг).

У цих випадках управитель зобов'язаний відкрити для приймання платежів та проведення розрахунків за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, окремий банківський рахунок та забезпечити співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до інформації про рух коштів на відповідному рахунку.

Кошти такого рахунку є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.

Згідно із статтею 322 Цивільного кодексу України власність зобов'язує. Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Статтею 7 Закону № 417-VIII встановлено, що співвласники зобов'язані, зокрема, забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, дотримуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм.

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому статтею 10 Закону № 417-VIII. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем; обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням; визначення повноважень управителя.

Невиконання управителем, призначеним за результатами конкурсного відбору, своїх обов'язків не позбавляє співвласників багатоквартирного будинку прав щодо володіння, користування та розпорядження спільним майном і не обмежує їх у прийнятті, реалізації рішень з управління багатоквартирним

МІНРЕГІОН

№1/9.3.2/436-20 від 30.01.2020

1637222



Підписано ЕЦП
Негода В'ячеслав Андронович
30.01.2020 22:00

будинком.

Права і обов'язки співвласників та управителя визначено статтями 7, 8 Закону № 2189-VIII відповідно.

Згідно із статтею 18 Закону № 2189-VIII у разі невиконання управителем вимог цього Закону та договору співвласники багатоквартирного будинку або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку мають право вимагати дострокового припинення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

У разі ненадання, надання неналежної якості послуги з управління багатоквартирним будинком споживач має право викликати управителя для перевірки якості наданих послуг.

Механізм проведення перевірки відповідності якості надання послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами в частині надання послуг з вивезення побутових відходів та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг, з метою оцінки їх відповідності основним вимогам до кількості та якості і вжиття заходів до забезпечення надійності та безпеки під час надання комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком визначає Порядок проведення перевірки відповідності якості надання деяких комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2018 № 1145.

Оформлення претензій споживачів у багатоквартирному будинку здійснюється в порядку, передбаченому статтею 27 Закону № 2189-VIII, з урахуванням особливостей, передбачених статтею 28 цього Закону.

Захист прав споживачів житлово-комунальних послуг здійснюється уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного нагляду (контролю) за дотриманням законодавства про захист прав споживачів.

З повагою

Заступник Міністра

Залєвська Г.М.
Мальована Н.В.,
Тел. 207-1-831



В'ячеслав НЕГОДА

МІНРЕГІОН
№1/9.3.2/436-20 від 30.01.2020

1637222



Підписано ЕЦП
Негода В'ячеслав Андронович
30.01.2020 22:00