



**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

№ _____ на № _____ від _____

**Обласні, Київська міська державні
адміністрації**

*Щодо послуги з управління
багатоквартирним будинком та
соціального захисту громадян при оплаті
цієї послуги*

У зв'язку із зверненнями підприємств галузі, ОСББ, органів місцевого самоврядування щодо застосування положень законодавства в частині оплати послуг з управління багатоквартирним будинком (відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком – в будинках ОСББ) Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України роз'яснює.

Чинною редакцією Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (статтею 13) передбачено:

послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо),

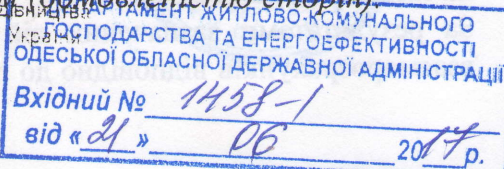
послугу з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо).

Ці послуги є окремими житлово-комунальними послугами як за функціональним призначенням, так і за порядком затвердження цін/тарифів.

Тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються виконавцями цих послуг відповідно до вимог Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869, та підлягають обов'язковому встановленню органами місцевого самоврядування.

На відміну від тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, ціни на послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків визначаються **виключно за договором (домовленістю сторін)**.

та житлово-комунального господарства України
№7/110-6509 від 19.06.2017



209547

Пільги та субсидії на оплату *послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій* надаються з урахуванням встановленого органом місцевого самоврядування тарифу та соціальної норми житла, встановленої постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 409 «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування».

Надання пільг та субсидій на оплату *послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо)*, визначеної у ст. 13 зазначеного Закону, законодавчими актами не передбачено.

01.07.2015 набрав чинності Закон України від 14 травня 2015 року № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417).

Згідно із положеннями Закону № 417 передбачено перехідні умови від надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Виходячи з вимог Закону № 417 призначення управителя багатоквартирного будинку здійснюється:

- 1) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку - шляхом визначення відповідної форми управління багатоквартирним будинком;
- 2) за результатами конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.

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);

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

Відповідно до статті 11 Закону № 417 управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.

Ціна на послугу є істотною умовою договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Таким чином, Закон № 417 не передбачає надання управителем багатоквартирного будинку послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, визначеної Законом України «Про житлово-комунальні послуги», натомість передбачає надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

У розумінні статті 1 Закону № 417 **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.

З метою забезпечення соціального захисту громадян при оплаті ними послуги з управління багатоквартирними будинками (послуги, що надаватиметься управителем відповідно до положень вищезазначеного Закону № 417), а також відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком – в будинках ОСББ Кабінетом Міністрів України *прийнято постанови:*

- від 27.04.2016 № 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;*

- від 28.12.2016 № 1022 «Про затвердження Порядку визначення граничного розміру витрат на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком, витрат на управління багатоквартирним будинком, виходячи з якого надаються субсидії населенню», якою визначено механізм розрахунку граничного розміру витрат на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком, витрат на управління багатоквартирним будинком, виходячи з якого надаються субсидії населенню для відшкодування таких витрат.

Однак практична реалізація цих нормативно-правових актів вимагає внесення змін до бюджетного законодавства, а також нормативно-правових актів, що регулюють питання перерахування субвенцій з державного бюджету місцевим бюджетам на надання субсидій населенню.

Так, згідно із статтею 102 Бюджетного кодексу України та згідно із Законом України «Про Державний бюджет України на 2017 рік» передбачено субвенцію з державного бюджету місцевим бюджетам на надання пільг та житлових субсидій населенню на оплату електроенергії, природного газу, послуг тепло-, водопостачання і водовідведення, *квартирної плати (утримання будинків і споруд та прибудинкових територій)*, вивезення побутового сміття та рідких нечистот. Тобто, вказані законодавчі акти не передбачають поняття «управління багатоквартирними будинками».

Під час опрацювання проекту Закону України «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України (щодо пільг окремим категоріям громадян)» Мінрегіон надав Міністерству фінансів (головному розробнику законопроекту) пропозиції стосовно необхідності внесення змін до частини третьої статті 102 Бюджетного кодексу України в частині доповнення слів «квартирної плати (утримання будинків і споруд та прибудинкових територій)» словами «*управління багатоквартирним будинком*».

Наразі зазначений законопроект внесено Міністерством фінансів на розгляд Урядові.

При цьому питання щодо надання пільг на оплату послуги з управління багатоквартирними будинками (пільг для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком – для мешканців будинків, у яких утворено ОСББ), може бути вирішеним лише після внесення змін до низки законів України, якими визначаються пільги на оплату житлово-комунальних послуг.

Зазначені кошти перераховано як відшкодування втрат, понесених внаслідок проведення розрахунку згідно угоди № 3 від 03.08.2009. В бухгалтерському обліку відображено за кредитом субрахунку 311 «Поточний рахунок в банку» та дебітом субрахунку 949 «Інші операційні витрати», та відповідно в Звіті про фінансові результати за 2009 рік (форма №2) у рядку 090 – інші операційні витрати.

Вищезазначену Угода № 3 від 03.08.2009 «Про проведення розрахунків згідно ПКМУ від 05.03.09 № 193 за спожиту електричну енергію» підписано МКП «Теплодарводоканал», в особі керівника Щесюка В.Н., з однієї сторони та Енергопостачальної компанії ВАТ «Одесаобленерго», в особі керівника Стрюченка О.М. з іншої сторони.

Відповідно до п. 1 вищевказаної Угоди сума розрахунків складається з:- суми взаєморозрахунку по Споживачу відповідно до Договору № 193Е/33 від 03.08.2009 про організацію взаєморозрахунків відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 05.03.2009 № 193 у розмірі 679 471,48 грн.

- суми компенсації ЕК від проведення розрахунку (Розподіл коштів за алгоритмом, встановленим Постановою НКРЕ № 782 від 26.06.2008 (31,13 %) у розмірі 211 519,47 грн., що сплачується Споживачем за рахунок власних коштів.

Довідкою № 39/06-381 від 11.09.2009, підписаною заступником фінансового директора Недовою Т.Д., Енергопостачальної компанії ВАТ «Одесаобленерго» підтверджено факт отримання коштів у сумі 71 000,0 грн. та довідкою №39/06-400 від 16.09.2009, підписаною головою правління Ніверчуком О.М. підтверджено факт отримання коштів у сумі 140 519,47 грн. Зазначені кошти перераховано як відшкодування втрат, понесених внаслідок проведення розрахунку згідно з угодою № 3 від 05.11.2008.

Водночас, норматив відрахувань коштів, затверджений Постановою НКРЕ № 782 від 26.06.2008 «Про алгоритм перерахувань коштів на липень 2008 року» встановлений на липень 2008 року. Тобто, на період створення заборгованостей за спожиту електричну енергію, оплати зазначених заборгованостей за рахунок субвенції Постанова НКРЕ № 782 від 26.06.2008 не розповсюджувалась.

Таким чином, в порушення вимог пп. 1, 2, 8 ст. 193 Господарського кодексу України, директор МКП «Теплодарводоканал» Щесюк В.М. неналежно виконуючи свої службові обов'язки через несумлінне ставлення до них, при відсутності підтверджуючих документів щодо виконання умов договору та отримання послуг з відшкодування втрат за рахунок власних коштів МКП «Теплодарводоканал» зайво сплатив у 2009 кошти у сумі 211 519,47 грн.

Таким чином, умисними діями, які виразилися у неналежному виконанню службовою особою своїх службових обов'язків через несумлінне ставлення до них, якщо вони спричинили тяжкі наслідки державним інтересам, Щесюк В.М. скоїв кримінальне правопорушення, передбачене ч. 2 ст. 367 КК України.

Соловійова О.В. на підставі наказу № 106-к від 10.11.2009 призначено виконуючим обов'язки директора МКП «Теплодарводоканал» відповідно до якого він керував усією організаційною діяльністю підприємства, тобто був посадовою особою.

Так, у 2009 році, суми заборгованості з різниці в тарифах по МКП «Теплодарводоканал» затверджувались на засіданні територіальної комісії з погашення заборгованості підприємств паливно-енергетичного комплексу (Протокол № 2.2 від 30.04.2009) у розмірі 877 733,15 грн. за послуги водопостачання та у розмірі 805 359,15 грн. за послуги водовідведення.

Встановлено, що МКП «Теплодарводоканал» укладено Договір № 193Е/129 «Про організацію взаєморозрахунків відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 05.03.2009 № 193» від 05.10.2009, який підписано між головним управлінням Державного казначейства України в Одеській області, головним фінансовим управлінням Одеської обласної державної адміністрації, МКП «Теплодарводоканал», ВАТ «ЕК Одесаобленерго», ДП «Енергоринок» та ВАТ «Центрнерго».

Відповідно до п. 1 вищезазначеного договору предметом договору є організація проведення Сторонами взаєморозрахунку відповідно до статті 53 Закону України «Про Державний бюджет на 2009 рік» та постанови Кабінету Міністрів України від 05.03.2009 року № 193 «Питання реалізації статті 53 Закону України «Про Державний бюджет на 2009 рік».

Відповідно до п. 2.2 вищезазначеного договору сторони, що є учасниками взаєморозрахунку, перераховують одна одній кошти в сумі 279 520,01 грн.

