


# ФІНАНСОВИЙ АСПЕКТ УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ: кошторис та внески



В партнерстві з:  
 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra  
Швейцарська Конфедерація

Марія Осипчук  
Юристка з питань управління  
ЖИТЛОМ



Maria Osypchuk

# Форми управління багатоквартирними будинками в Україні



Співвласники

- Самозабезпечення
- Передача функцій управителю



ОСББ

- Самозабезпечення
- Передача функцій управителю
- Передача функцій Асоціації ОСББ



Управитель

- Обраний Зборами співвласників
- Обраний Загальними зборами ОСББ
- Призначений за конкурсом

# Вимоги до Договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком

---



Типовий договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 р. №712

- договір укладається строком на 1 рік
- з Типового договору не можна видаляти норми, а тільки розширювати зміст договірних прав та обов'язків



Договір має мати низку невід'ємних додатків:

- Список співвласників і площа квартир та приміщень, що перебувають у їх власності;
- Загальні відомості про будинок, яким починає управляти управитель;
- Акт приймання-передачі технічної документації;
- Вимоги до якості послуги з управління будинком;
- Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території.

# Особливості управління будинком управителем

- Управитель здійснює управління будинком на підставі затвердженого співвласниками кошторису та ціни, що зазначається в укладеному договорі між управителем та співвласниками
- Для зміни кошторису або ціни управитель має скликати збори для прийняття відповідного рішення
- Щорічно управитель має звітувати перед співвласниками про виконання кошторису та погоджувати з ними новий
- Співвласники мають право замовляти в управителя додаткові послуги для будинку

# Кошторис

## Зміст

- Кошторис має включати в себе надходження та витрати по відповідному будинку
- При підготовці кошторису необхідно враховувати обов'язковий перелік послуг, визначений Наказом Мінрегіону №190. Скорочення кошторису можливе лише з об'єктивних причин, зумовлених конструктивними особливостями будинку
- За погодженням сторін у кошторис можна включати додаткові послуги



## Кошторис

(затверджується  
на один рік)










## Розрахунок

- Оцінка стану будинку – горище, підвал, інженерне, електричне, механічне, сантехнічне та інше обладнання.
- Необхідна кількість персоналу для обслуговування
- Отримання комерційних пропозицій від підрядників, з якими планується укласти договори обслуговування

## Рекомендації

- В кошторисі необхідно передбачити, право управителя на перенесення асигнувань між статтями витрат, без зміни загальної ціни договору, порушення періодичності надання послуг або погіршення якості наданих послуг за необхідності
- У разі необхідності змінити ціну послуги з управління управитель має скликати збори співвласників для прийняття рішення про внесення змін до договору та укладення відповідної додаткової угоди

# Зміст послуги з управління та формування ціни

-  Прибирання будинку та прибудинкової території
-  Санітарно-технічні роботи
-  Утримання ліфтів
-  Обслуговування внутрішньобудинкових мереж (якщо це не покладено на виконавця відповідної комунальної послуги)
-  Купівля електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна
-  Поточний ремонт спільного майна
-  Інші послуги (за бажанням співвласників)



В партнерстві **\*Обов'язковий перелік послуг з утримання визначає Мінрегіон (наказ № 190 від 27.07.18)**

**КОШТОРИС**  
**витрат на утримання будинку та прибудинкової території**

(адреса будинку)

Порядковий номер	Складові витрати на утримання будинку та прибудинкової території та поточний ремонт спільного майна будинку (далі - витрати)	Річна сума складової витрат (гривень)	Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку
1.	Обов'язковий перелік робіт (послуг)		
2.	Інші роботи (послуги), понад обов'язковий перелік		
3.	Загальна сума витрат (без урахування податку на додану вартість)		
4.	Загальна сума витрат (з урахування податку на додану вартість)		

ПІДПИСИ:

Від управителя

Від співвласників

# ФІНАНСОВА СТОРОНА ДІЯЛЬНОСТІ: КОШТОРИС ТА ВНЕСКИ



**WORLD BANK GROUP**

**IFC** | International  
Finance Corporation

В партнерстві з:



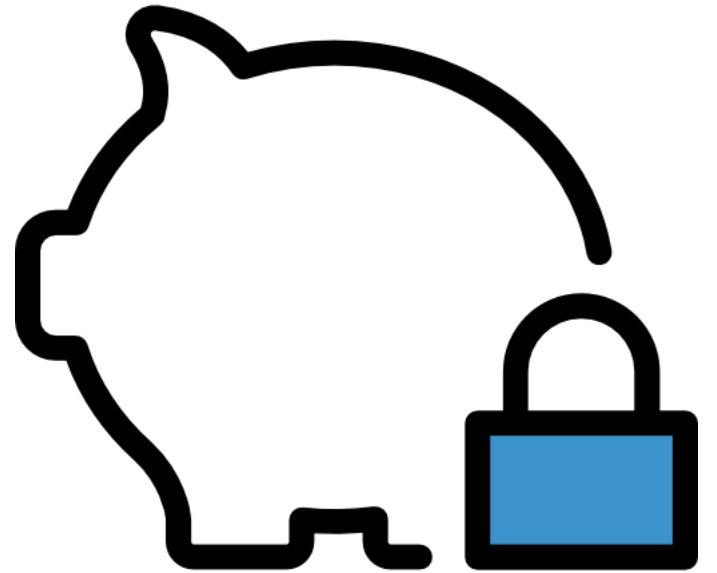
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Швейцарська Конфедерація



# Правила використання коштів ОСББ

- Для того, щоб залишитися неприбутковою організацією та без проблем звітувати перед співвласниками необхідно дотримуватися наступних правил:
  - Використовувати кошти за рішенням Правління ОСББ виключно на підставі затверджених Загальними зборами кошторисів;
  - Приймати кошти на свій банківський рахунок;
  - Зберігати документи на підтвердження здійснених витрат.



# Фонди

Рішенням Загальних зборів окрім загального фонду на утримання будинку можуть бути створені також резервний, ремонтний або інші фонди.

- Кошти загального фонду використовуються на утримання, поточний ремонт будинку та оплату електричної енергії для спільних потреб.
- Кошти інших фондів використовуються у разі виникнення потреби на підставі кошторису, затвердженого загальними зборами.



# Кошторис ОСББ

Кошторис затверджують Загальні збори щорічно.

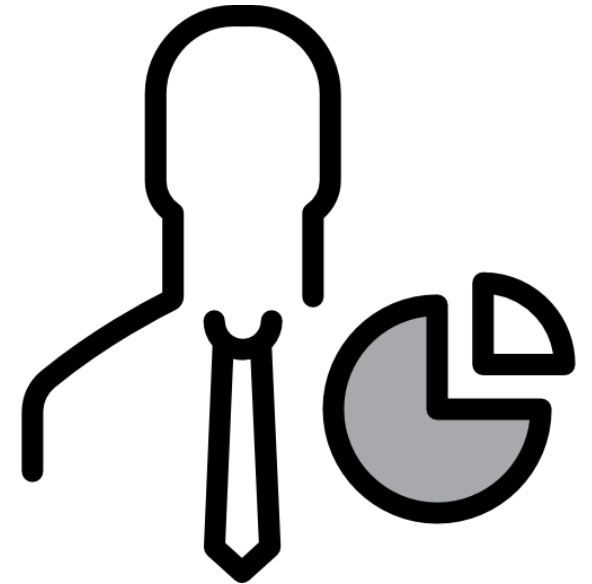
Наприкінці кожного року Правління готує річний звіт про використання коштів, баланс та розраховує кошторис на новий рік.

Кошторис ОСББ складається з:

Надходження	Витрати
<ul style="list-style-type: none"><li>• Внески на утримання будинку та прибудинкової території</li><li>• платежі на оплату комунальних послуг</li><li>• внески до ремонтного фонду</li><li>• внески до резервного фонду</li><li>• Внески до спеціальних фондів</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Поточні витрати</li><li>• Витрати на оплату комунальних та інших послуг</li><li>• Витрати та накопичення на ремонт будинку</li><li>• Інші витрати</li></ul>

# Як розрахувати розмір внеску співвласника

- Розрахувати загальну суму річних витрат на утримання будинку
- Зменшити суму річних витрат на суму доходів, які об'єднання планує отримати не за рахунок внесків співвласників (доходи від здавання в оренду майна, розміщення реклами, встановлення сервітутів, тощо)
- Отриману суму поділити на загальну площу квартир та нежитлових приміщень, що перебувають у власності. Отриманий результат буде дорівнювати розміру річного внеску за 1 м<sup>2</sup>
- Суму річного внеску за 1 м<sup>2</sup> поділити на 12 місяців
- Отриманий розмір щомісячного внеску помножити на загальну площу квартири/нежитлового приміщення, що перебуває у власності співвласника.



# Час для ваших запитань!



Maria Osypchuk

Юристка з питань управління житлом