



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Актуальні зміни законодавства в сфері надання комунальних послуг

Дмитро Левицький
старший консультант з юридичних питань
11 липня 2018 року



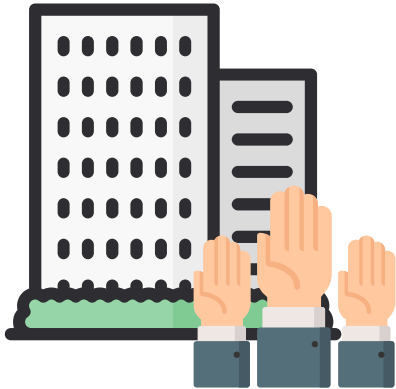
USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

**Огляд основних змін у
законодавстві щодо надання
комунальних послуг протягом
останніх років**

“Пакет” нових законів

ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЯ ПОПИТУ

Закон “Про особливості
здійснення права
власності...”



ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЯ ПРОПОЗИЦІЇ

Закон “Про житлово-
комунальні послуги”



100% ОБЛІК

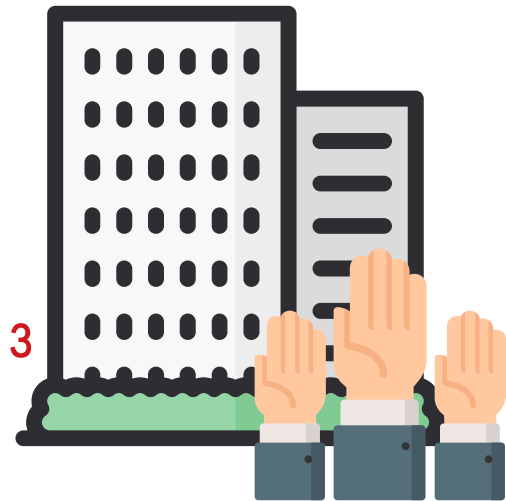
Закон “Про комерційний
облік...”



Демонополізація попиту

Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (2015):

- три форми управління багатоквартирним будинком на вибір: співвласники, ОСББ, управитель
- **голосування більшістю голосів співвласників з усіх питань в усіх багатоквартирних будинках (і ОСББ і без ОСББ)**
- в ОСББ скасовано поділ на "членів" і "не-членів"



Демонополізація пропозиції

Закон України “Про житлово-комунальні послуги” (2017):

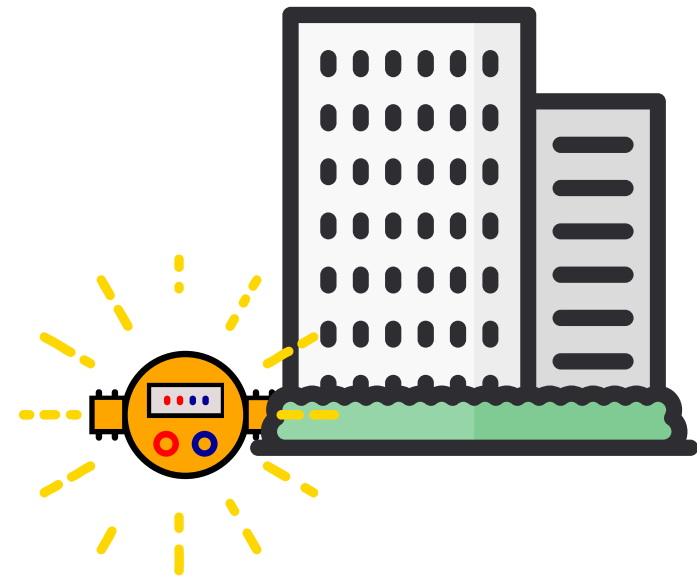
- дерегуляція послуг з управління і утримання багатоквартирного будинку
- **3+1 моделі договірних відносин щодо комунальних послуг на вибір споживачів у багатоквартирному будинку**
- виокремлення “ринкових” складових із тарифів на комунальні послуги



100% облік

Закон України “Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання” (2017):

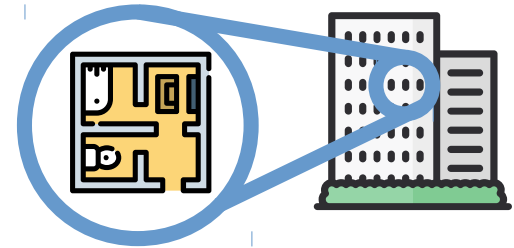
- **усе, що ввійшло в будинок, має бути оплачене**
- вимога 100% обладнання будівель вузлами комерційного обліку
- правила розподілу показань комерційного вузла - на рівні закону



Спільне майно: передісторія

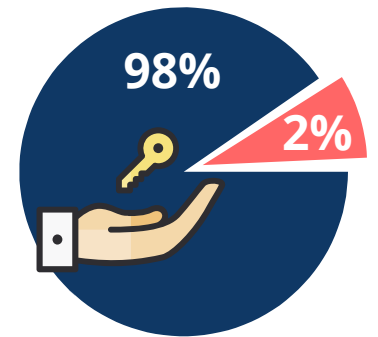
Закон УРСР “Про власність” (1991):

- виділив квартиру як окремий об’єкт права власності



Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” (1992):

- дозволив безоплатну приватизацію квартир у державному житловому фонді





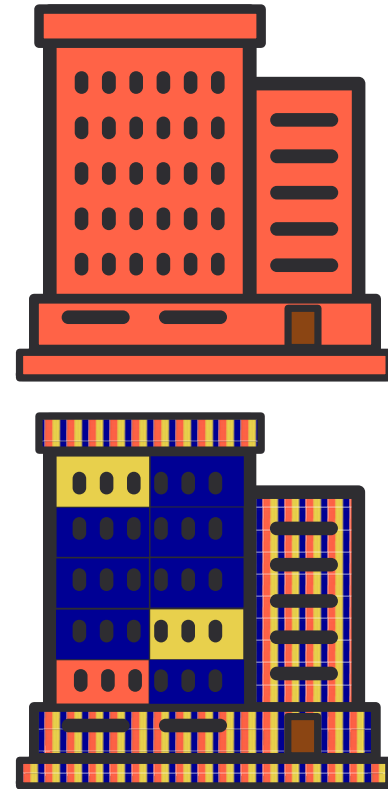
USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Специфіка багатоквартирних будинків

Спільне майно: сучасний стан

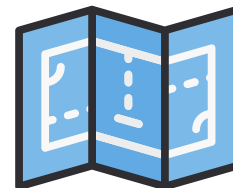
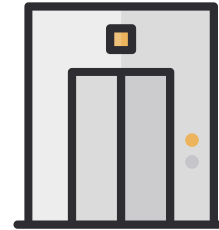
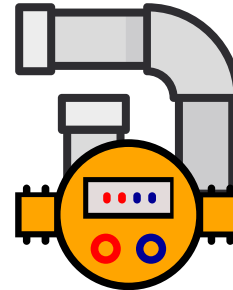
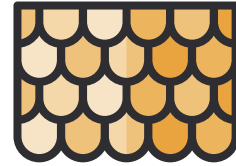
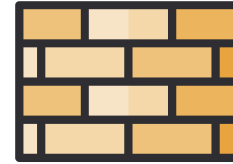
Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", ст. 382 Цивільного кодексу України, ст.5 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку":

- власники квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками спільного майна: допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою...



Спільне майно: склад

- приміщення загального користування (у т.ч. допоміжні)
- 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
- будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території
- права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія

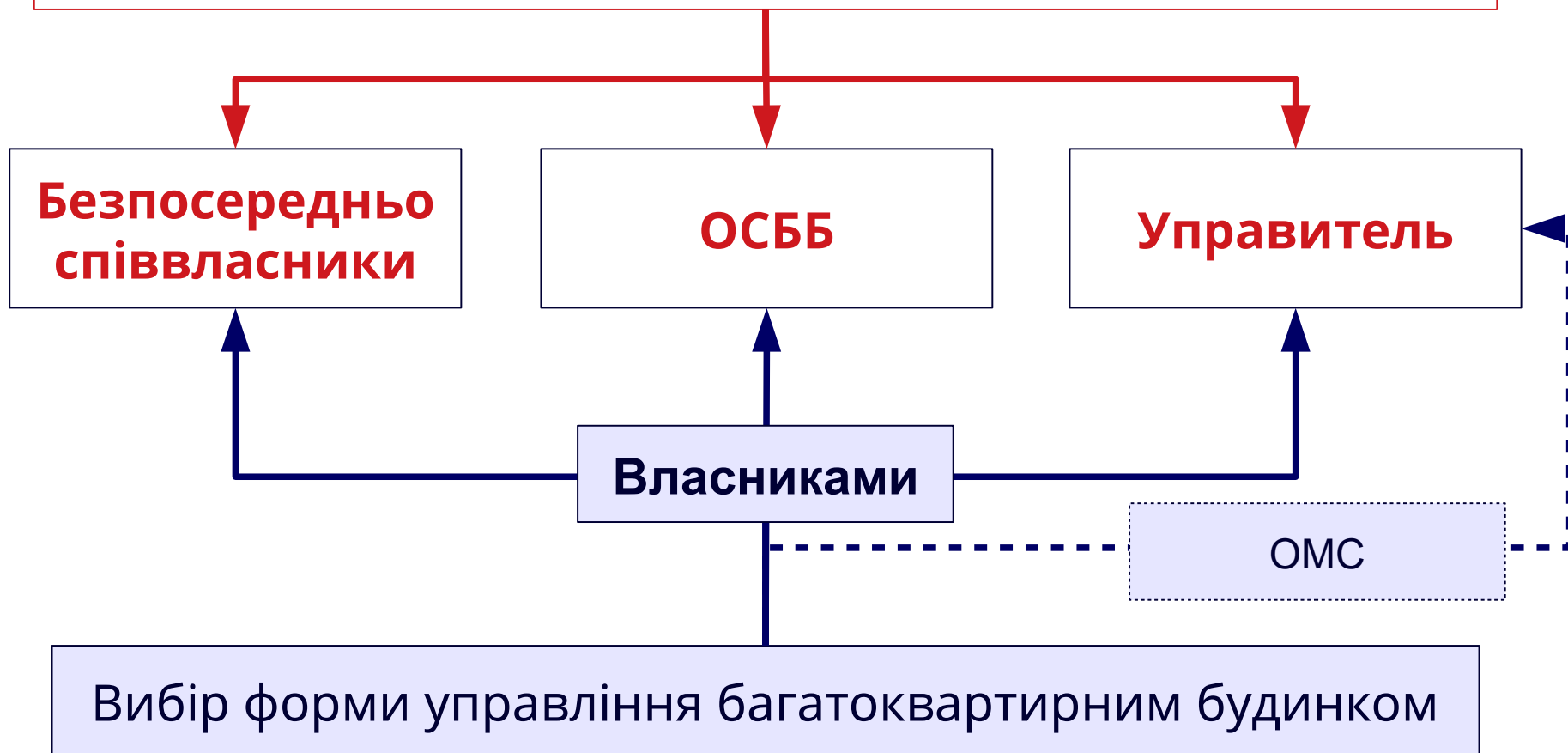


Спільне майно: утримання

Стаття 12 Закону “Про особливості...”:

- обов’язок нести витрати лежить на власникові (виняток - найм/оренда державного і комунального майна)
- обов’язок не залежить від фактичного користування майном
- витрати розподіляються пропорційно до площі (але можливі винятки)

Форми управління багатоквартирним будинком



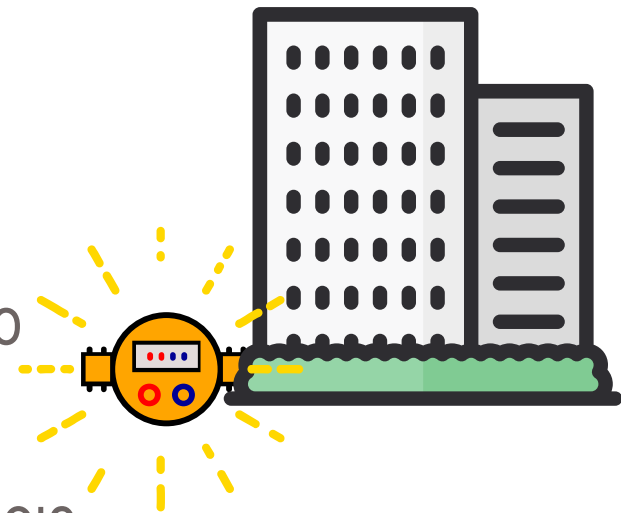


USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

**Вимоги та особливості
реалізації положень закону
«Про комерційний облік
теплової енергії та
водопостачання»**

Основні “посили” закону

- усе, що ввійшло в будинок, має бути оплачене
- вимога 100% обладнання будівель і приміщень вузлами комерційного обліку*
- індивідуалізація витрат на встановлення, обслуговування і заміну вузлів обліку
- правила розподілу показань комерційного вузла - на рівні закону
- споживач має бути забезпечений обліковою інформацією



Співвідношення з законом про ЖКП

- загальні положення (ст.ст. 1-2)
- вимоги щодо оснащення вузлами обліку будівель (ст.ст. 3-5, ст.12)
- обслуговування, заміна, доступ до вузлів обліку (ст.ст. 5-7)
- виставлення рахунків (ст.8)
- визначення та розподіл обсягів спожитих комунальних послуг (ст.ст.9-11)
- відповідальність суб'єктів господарювання (ст.ст. 13-16)
- прикінцеві положення: строки, адмінвідповідальність, ...

Сфера дії: будівлі

	<p>Приєднані до зовнішніх мереж (централізоване тепло-, водопостачання)</p>	<p>Обладнані автоном- ними системами</p>	<p>Обладнані індивідуальними (поквартирними) системами</p>
<p>Один споживач у будівлі</p>			
<p>Кілька споживачів у будівлі</p>			

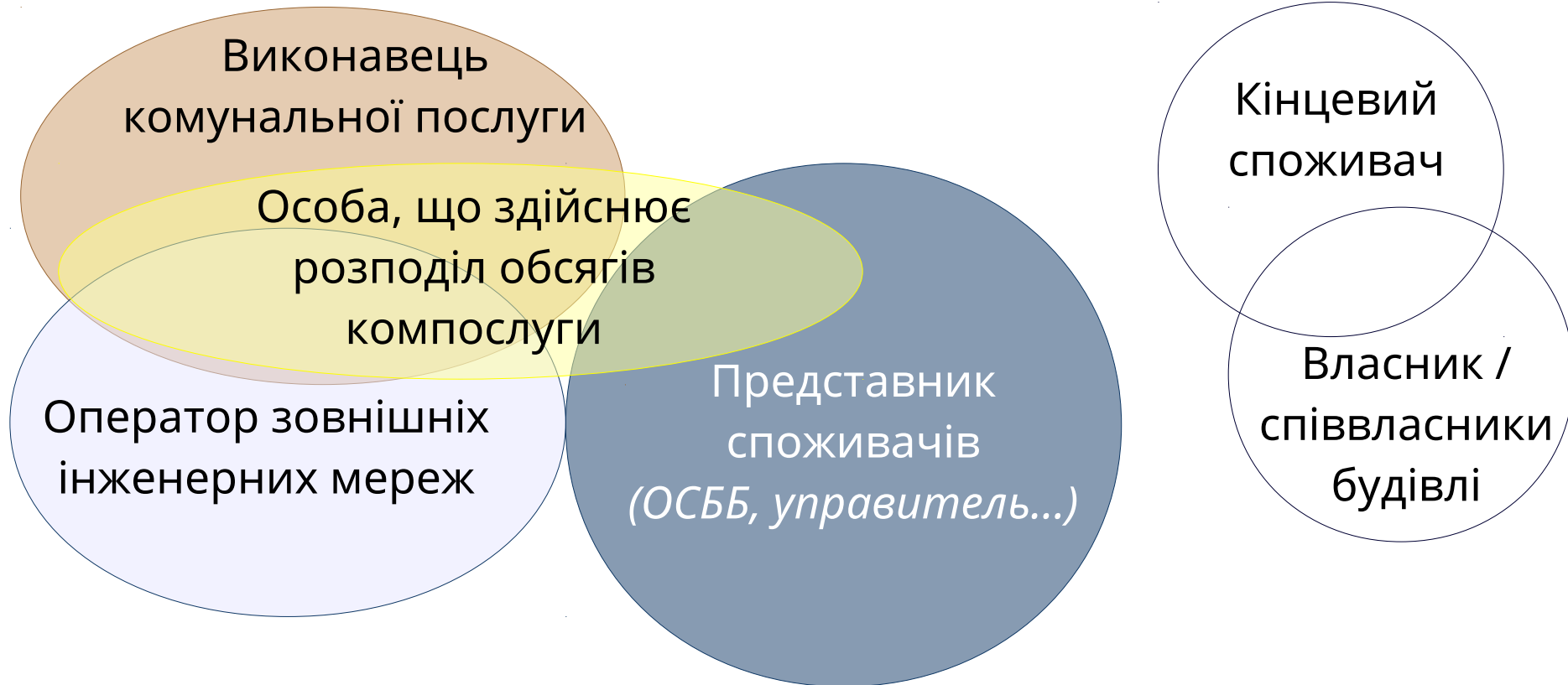
Сфера дії: суб'єкти - “сторона постачання”

- Оператор зовнішніх інженерних мереж (власник / орендар / інший користувач мереж)
- Виконавець комунальної послуги (сторона договору про надання комунальної послуги)
- Особа, що здійснює розподіл обсягів комунальних послуг (виконавець / представник споживачів / ...)

Сфера дії: суб'єкти - “сторона споживання”

- Представник споживачів (ОСББ-сторона договору / управитель в колективному договорі /...)
- Кінцевий споживач комунальної послуги (сторона договору, або **співвласник багатоквартирного будинку**, де ОСББ чи управитель є стороною або уповноваженим в договорі)
- Власник / співвласники будівлі (не ОСББ і не управитель)

Сфера дії: суб'єкти - співвідношення



Базові принципи розподілу обсягів спожитих послуг

- Розподіляються показання вузла **комерційного** обліку
- Розподіл - пропорційно до показань вузлів розподільного обліку
- При відсутності вузлів обліку - пропорційно до площі/об'єму (ТЕ) або осіб (ГВП)
- “Небаланс” лягає на тих, у кого відсутній вузол обліку
- Передбачено мінімальний обсяг споживання ТЕ (“мінімальна частка” середнього питомого споживання)
- Дозволено коригуючі коефіцієнти

Складові обсягу ТЕ для цілей розподілу

- Опалення житлових та нежитлових приміщень
- Опалення місць загального користування
- Гаряче водопостачання (у разі обліку теплової енергії у гарячій воді)
- Забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення
- Забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи гарячого водопостачання (за наявності циркуляції)

Розподіл обсягів спожитої послуги: етапи

1-й етап: визначення загального споживання в будівлі

- за вузлами комерційного обліку *

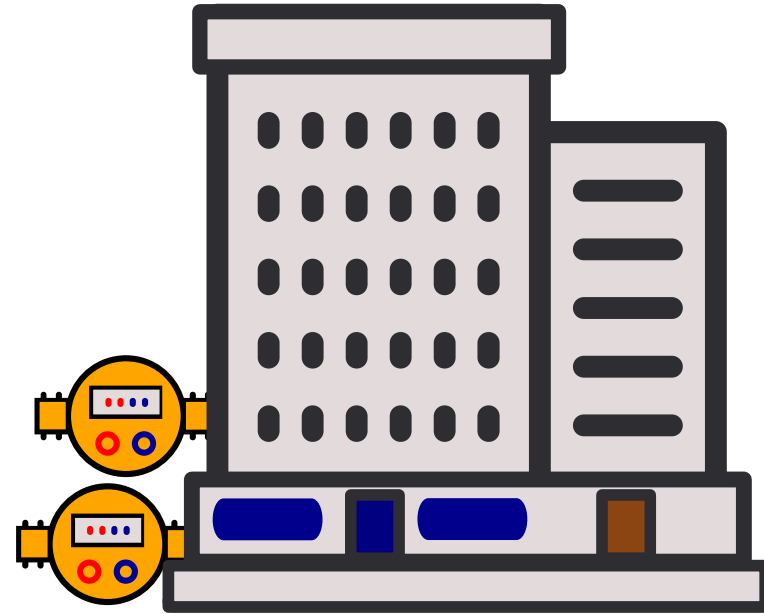
2-й етап: розподіл між споживачами

- пропорційно показанням вузлів розподільного обліку / площі ...
- МЗК і функціонування внутрішньобудинкових систем - розподіляються у т.ч. на “індивідуальщиків”

Розподіл обсягів спожитої послуги: окремі вводи

Нюанс:

вузол обліку на окремому вводі зовнішніх мереж в окреме приміщення в багатоквартирному будинку одночасно братиме участь у розрахунках і як комерційний і як розподільний



Споживання при відсутньому вузлі обліку

Не встановлений

Вийшов з ладу /
втрачений

Ненадання /
недопущення

Норми
споживання*

Розрахунково
(середнє за
попередній період)

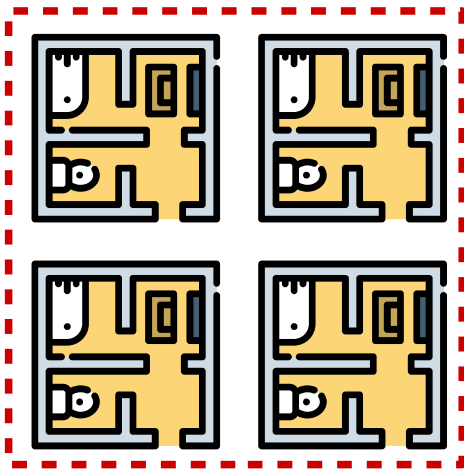
Середнє за
попередній період

Через 3 місяці

* Визначення загального споживання у будівлі до встановлення вузла комобліку

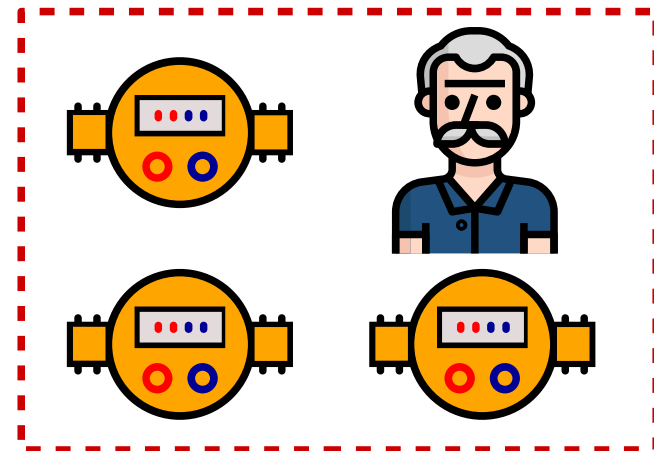
Постачання теплової енергії

- норма споживання



Постачання гарячої води, централізоване водопостачання:

- показання квартирних лічильників + норми споживання



Вузли комерційного обліку

- Власність власника (співвласників) будівлі
- Встановлює оператор за рахунок (спів)власників (внесок, розстрочений на 5 років / інший строк)
- (Спів)власники можуть встановити і самі
- Закон не вимагає "договору про встановлення вузла обліку" між оператором зовнішніх інженерних мереж і власником (співвласниками) будівлі
- Право власності на встановлені до набрання чинності Законом вузли обліку не змінюється
- Зняття показів - виконавцем (особою, що здійснює розподіл) у присутності споживача

Вузли комерційного обліку: строки встановлення

	Житлові будівлі	Нежитлові будівлі
Теплова енергія	1 рік	1 рік
Гаряча і питна вода	2 роки	1 рік

Вузли комерційного обліку: відповідальність

Оператор:

- фінансовий штраф у розмірі 1% суми платежів, нарахованих споживачам, що не мають вузла комобліку (з 01.08.2020р.)
- адмінвідповідальність

Власник / співвласники будівлі, кінцевий споживач:

- застосування норм споживання
- адмінвідповідальність



Вузли комерційного обліку: вихід

Залучати позикові кошти

- Обслуговування кредиту включається у внесок за встановлення

Просити про фінансування з місцевого бюджету

- Місцева програма

Заохотити (спів)власників будівель

- Надати порівняння зі встановленням за кредитні кошти
- Надати інформацію про програму “теплих кредитів”, місцеві та міжнародні програми співфінансування

Вузли розподільного обліку

- Власність власника (співвласників) будівлі / приміщення
- Встановлює власник (співвласники) будівлі / приміщення **протягом 3 років** з набрання чинності Законом
- Право власності на встановлені до набрання чинності Законом вузли обліку не змінюється
- Зняття показів - споживачем



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

**Вимоги та особливості
реалізації положень ЗУ
«Про житлово-комунальні
послуги»**

Нововведення закону про ЖКП

- нова класифікація ЖКП
- дерегуляція послуг з управління і утримання багатоквартирного будинку
- ціна (тариф) на комунальну послугу для багатоквартирного будинку: однакова “до будинку” і “в будинку”
- 3+1 моделі договірних відносин щодо комунальних послуг на вибір споживачів



Нововведення закону про ЖКП

- виокремлення “ринкових” складових із тарифів на комунальні послуги: плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем
- поняття споживача: індивідуальний і колективний, презумується власник
- прямо визначено, що “внутрішні стосунки” в ОСББ не є предметом регулювання Закону
- прямо встановлено солідарну відповідальність членів сім’ї за оплату спожитих послуг



Набрання чинності та введення в дію

10.12.2017 - набрав чинності

11.06.2018 - введено в дію в частині **послуги з управління**

01.01.2019 - вводиться в дію в частині монетизації пільг і субсидій та атестації управителів

01.05.2019 - вводиться в дію решта положень (**комунальні послуги**)

01.05.2020 - крайній термін обрання моделі договірних відносин з надання комунальних послуг

Новий перелік послуг

БУЛО	СТАЛО
з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	управління (у т.ч. утримання (крім вивезення сміття), купівля е/е для загально-будинкових потреб і поточний ремонт)
з управління будинком, спорудою або групою будинків	
з ремонту приміщень, будинків, споруд	

Новий перелік послуг

БУЛО	СТАЛО
централізоване постачання холодної води	з централізованого водопостачання
централізоване постачання гарячої води	з постачання гарячої води
водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем)	з централізованого водовідведення
газопостачання	з постачання та розподілу природного газу
централізоване опалення	з постачання теплової енергії
вивезення побутових відходів	з поводження з побутовими відходами
	з постачання та розподілу електричної енергії

Плата за комунальні послуги

- регульована ціна
- ціна (тариф) “за одиницю” в будинку не змінюється
(ціна компослуги з постачання ТЕ = тариф на ТЕ)
- з тарифу виведено плату за абонентське обслуговування (окремий платіж, граничний розмір - КМУ)

Старий закон

Витрати в будинку

Теплова енергія

Новий закон

Плата за абонентське обслуговування

Теплова енергія

КОМУНАЛЬНА ПОСЛУГА

Моделі організації договірних відносин

Умови договорів про надання комунальних послуг

Загальні

Для багатоквартирних будинків

Індивідуальні

Колективні

З колективним споживачем

“З внутрянкою”

“Без внутрянки”

Моделі організації договірних відносин

“ІНДИВІДУАЛЬНИЙ”

- з кожним окремим власником
- відповідальність виконавця за якість послуги “до квартири”
- стягується плата за абонобслуговування (крім газо- і електропостачання)
- стягується плата за за обслуговування, поточний ремонт “внутрянки”
(договірна)
- єдино можливий варіант для газо- і електропостачання

ПІДВАРІАНТ “ЗА ЗАМОВЧУВАННЯМ”

- те саме, але відповідальність лише до входу в будинок, і без плати за обслуговування “внутрянки”

Моделі організації договірних відносин

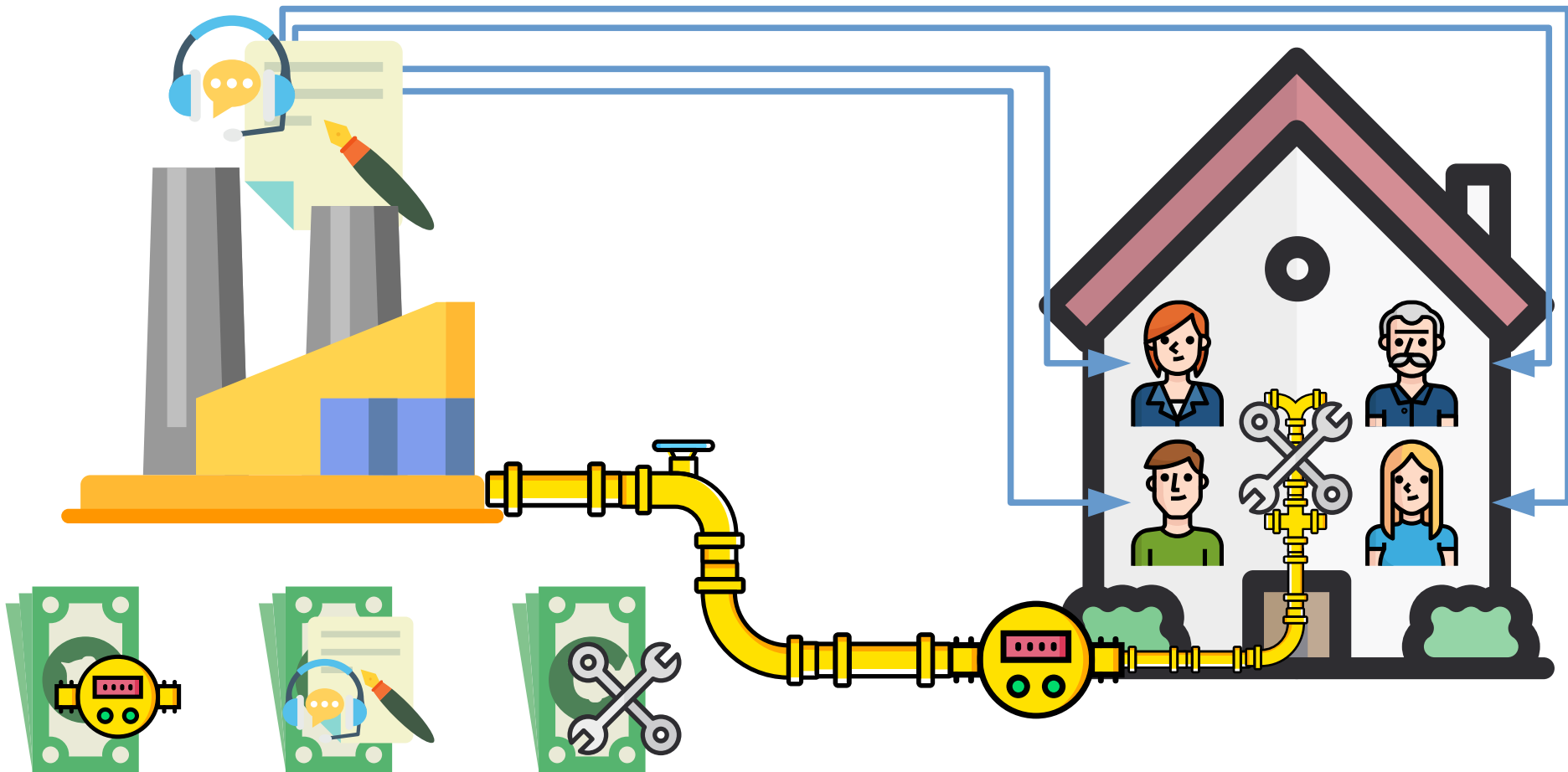
“КОЛЕКТИВНИЙ”

- з усіма власниками в особі управителя/іншої особи
- відповідальність виконавця до входу в будинок
- НЕ стягується плата за аборобслуговування
- НЕ стягується плата за обслуговування, поточний ремонт “внутрянки” (договірна)

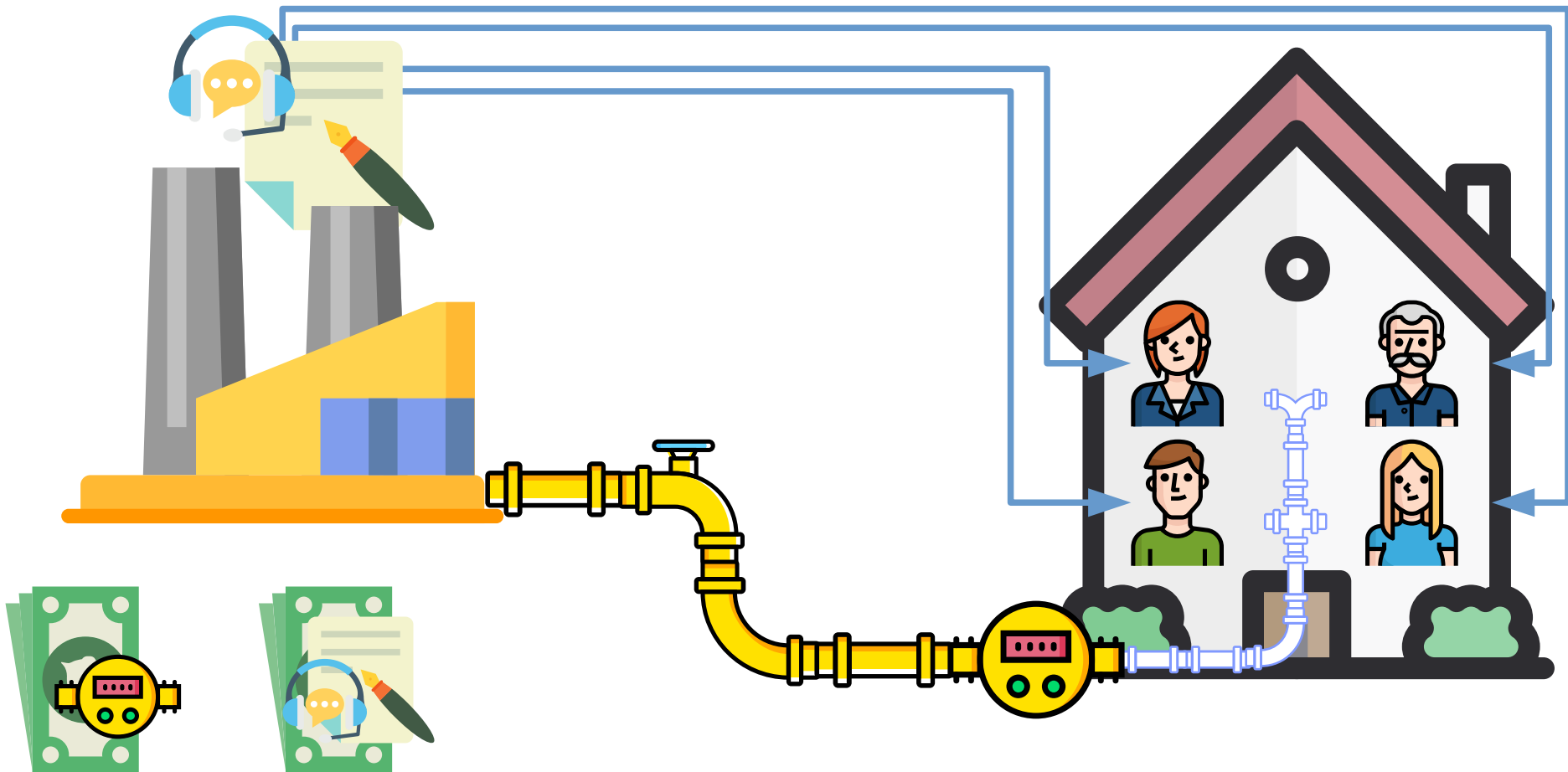
З КОЛЕКТИВНИМ СПОЖИВАЧЕМ

- те саме, але ОСББ укладає договір від власного імені

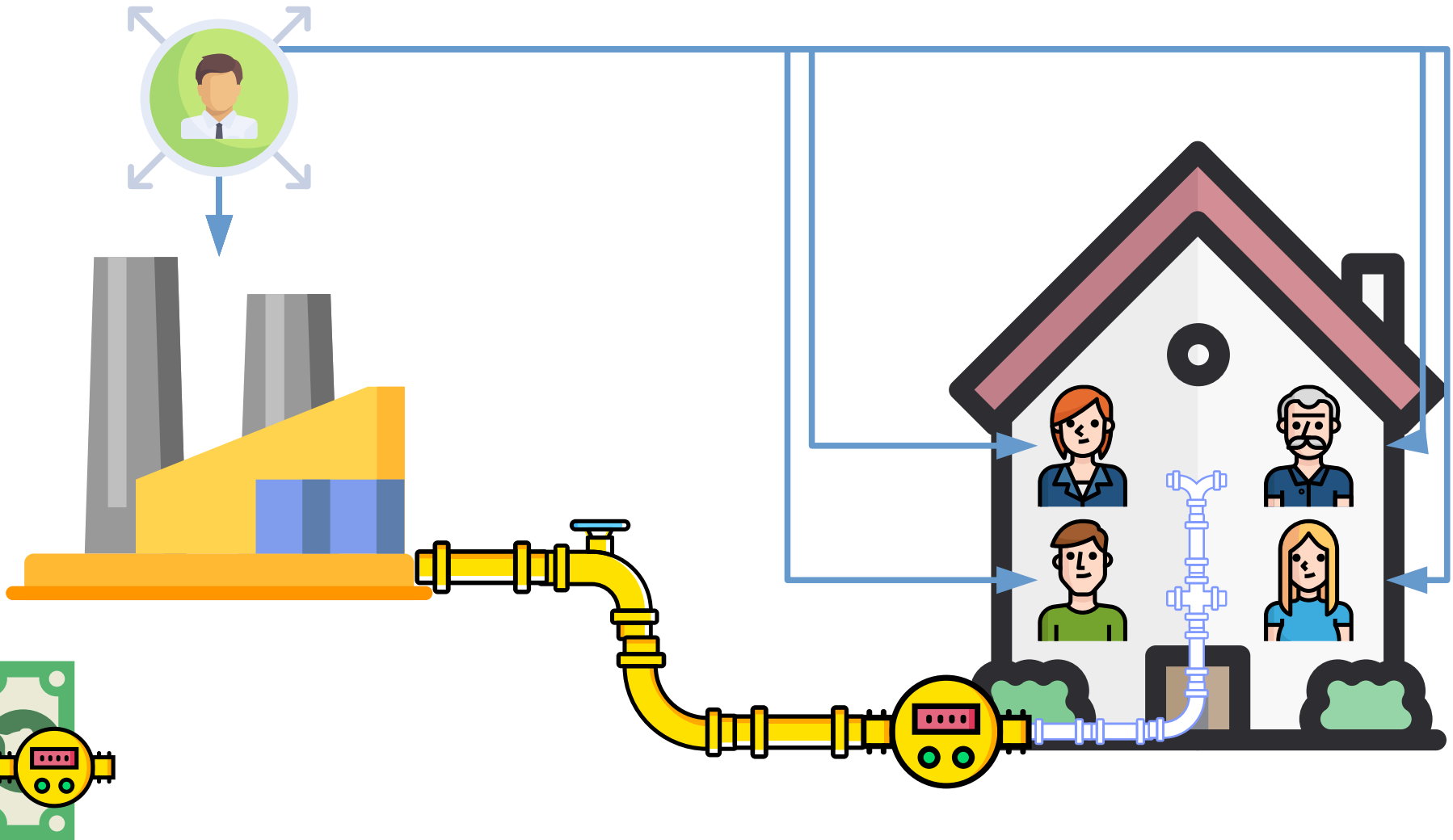
Індивідуальний договір (з “внутрянкою”)



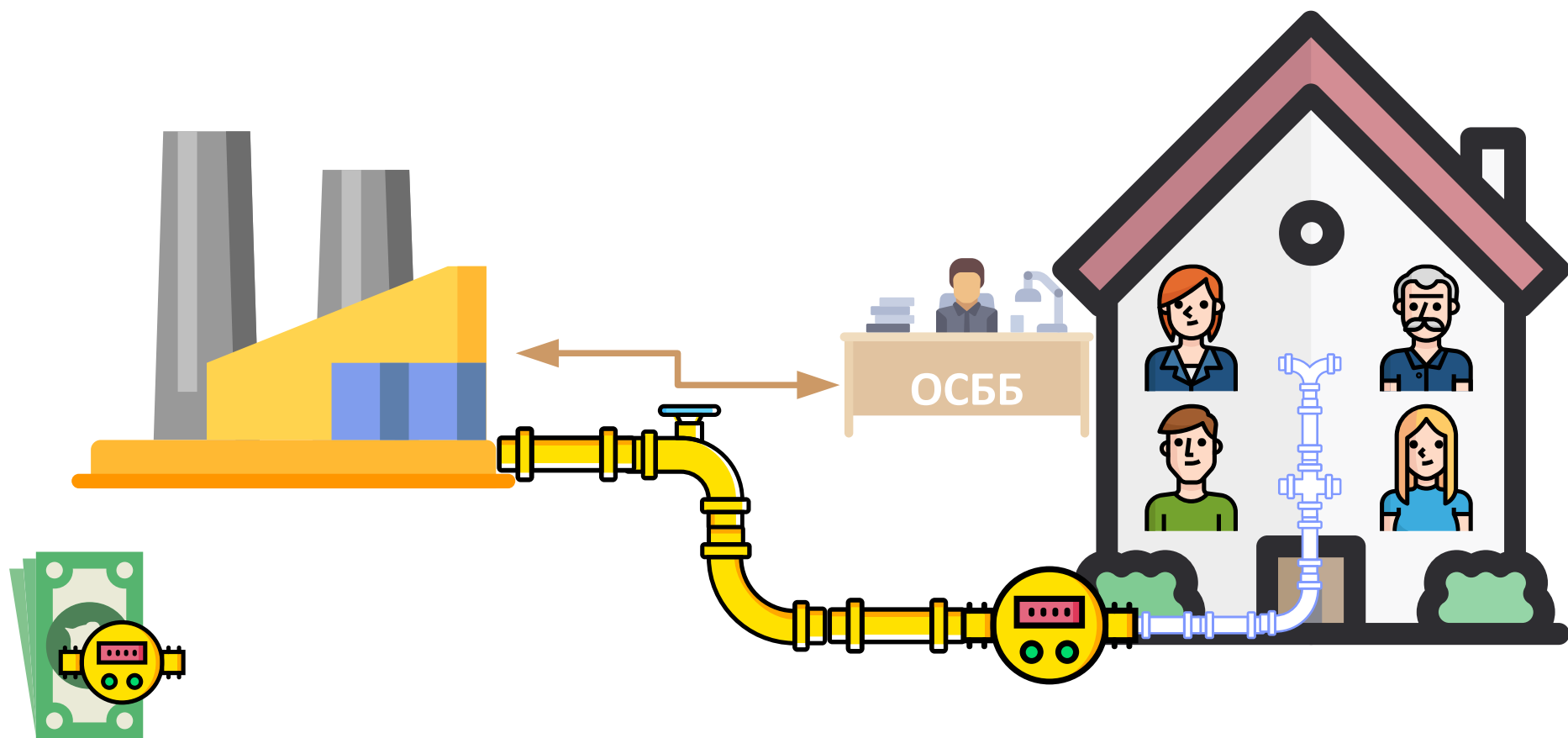
Індивідуальний договір (без “внутрянки”)



Колективний договір

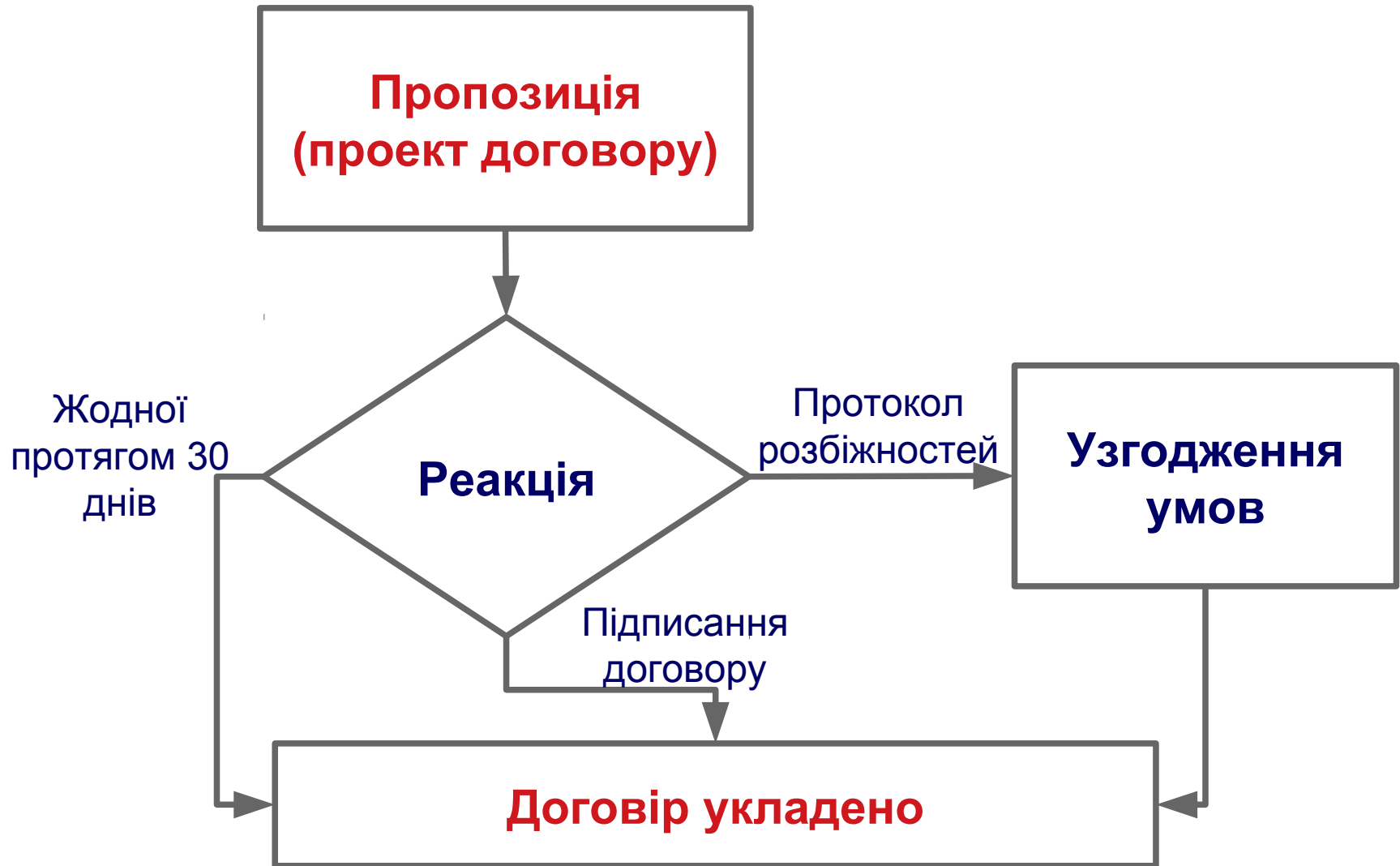


Договір з колективним споживачем

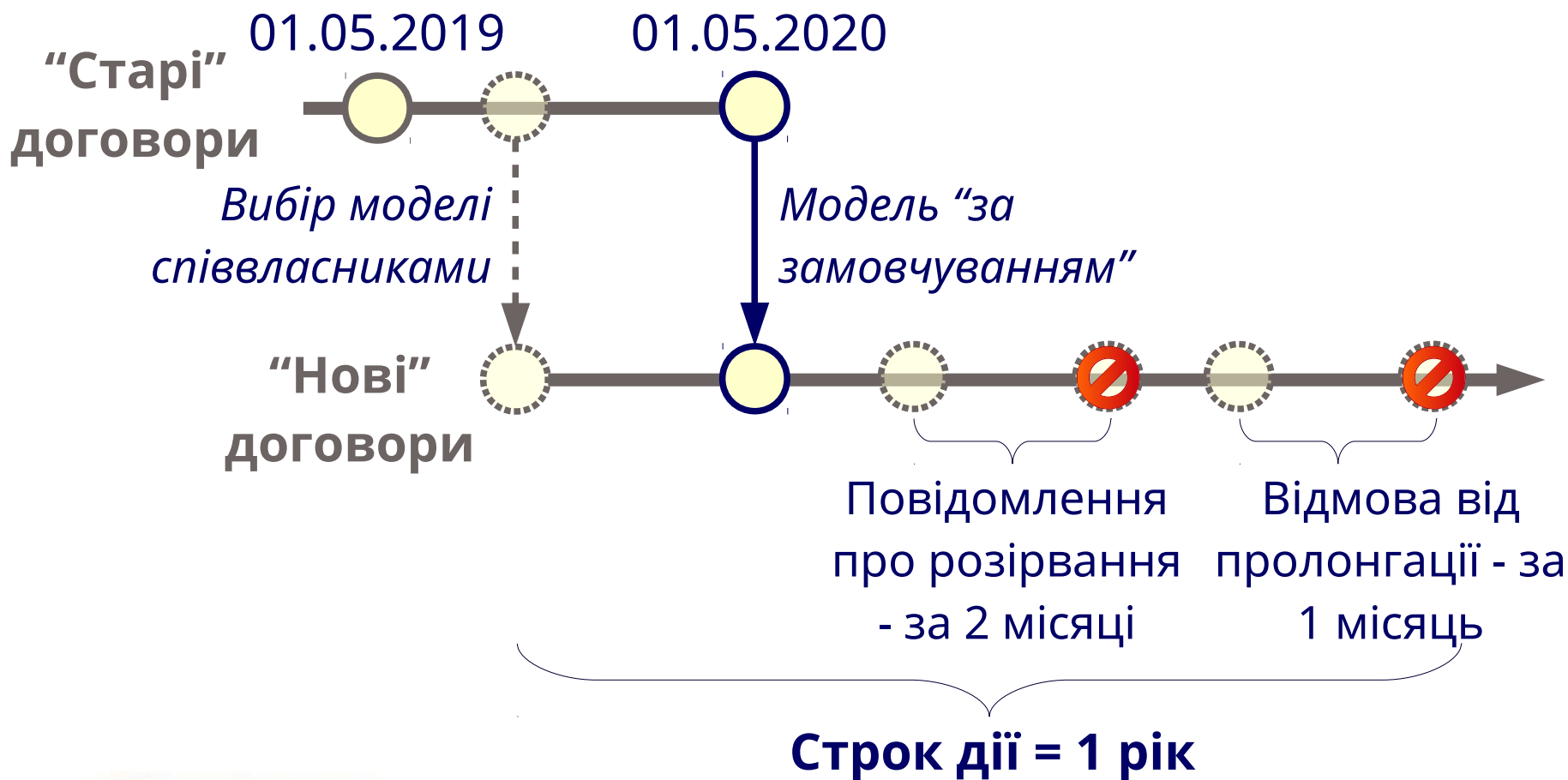


	Індивідуальний договір	Індивідуальний договір (підваріант)	Колективний договір	Договір з колективним споживачем
Відповідальність виконавця за якість послуги	“До входу в квартиру”	“До входу в будинок”	“До входу в будинок”	“До входу в будинок”
Плата за абонентське обслуговування	Стягується виконавцем	Стягується виконавцем	Виконавцем не стягується *	Виконавцем не стягується *
Плата за ОПРВС	Стягується виконавцем	Виконавцем не стягується *	Виконавцем не стягується *	Виконавцем не стягується *
Розрахунки за послугу	Прямі між споживачем і виконавцем	Прямі між споживачем і виконавцем	Споживач - уповноважена особа - виконавець	Споживач - уповноважена особа - виконавець
Пред’явлення позову до боржника	Виконавцем	Виконавцем	Виконавцем	ОСББ (внутрішні правила)

Порядок укладання договорів



Дія договорів про надання комунальних послуг



Припинення надання компослуги

Підстави:

- відмова від послуги споживачем
- відмова укласти договір споживачем
- несплата за послугу споживачем

Порядок:

- за борги - попередження за 30 днів
- лише конкретному споживачу*

*незалежно від обраної моделі договірних відносин



Підсумки: міфи і дійсність

Міф	Дійсність
“Відтепер - виключно колективні договори”	4 моделі на вибір споживача
“З’явилися додаткові платежі”	“Додаткові” платежі - насправді виведені з чинних тарифів складові
“За борги одного відповідають всі”	Відповідальність індивідуальна
“За борги одного відключають усіх”	Припинення/обмеження надання комунальної послуги - індивідуальне
“Монополіст диктує умови”	<ul style="list-style-type: none">• Споживач може сам ініціювати укладання договору (визначена процедура)• Споживачі можуть самі встановити вузол обліку



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!



dlevytsky@mdi.org.ua

Графічні зображення:

Freepik, Smashicons, Vectors Market, monkik з www.flaticon.com