



ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Нове законодавство у сфері надання комунальних послуг

**Дмитро Левицький**

**24 квітня 2018 року**



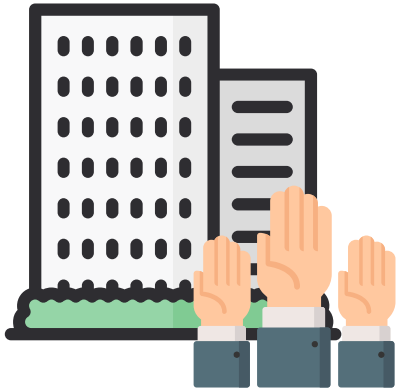
ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Загальна логіка законодавчих змін

# “Пакет” нових законів

## ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЯ ПОПИТУ

Закон “Про особливості  
здійснення права  
власності...”



## ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЯ ПРОПОЗИЦІЇ

Закон “Про житлово-  
комунальні послуги”



## 100% ОБЛІК

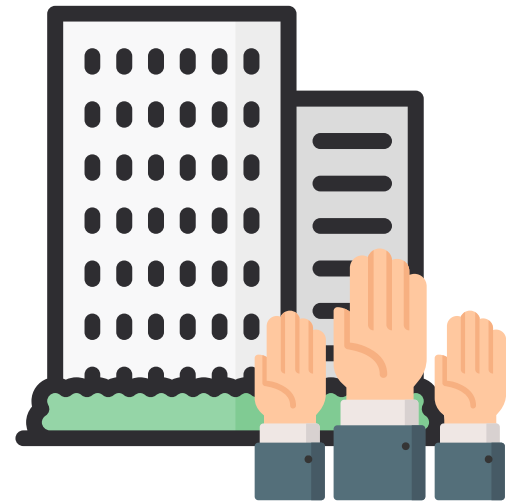
Закон “Про комерційний  
облік...”



# 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):

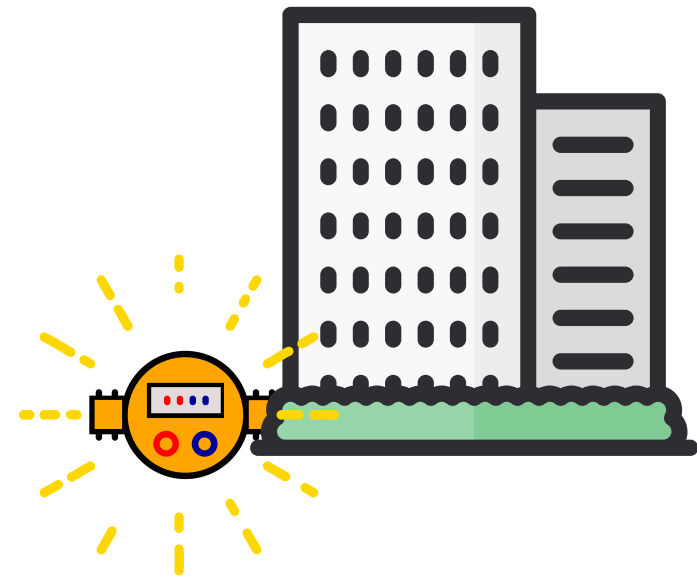
- дерегуляція послуг з управління і утримання багатоквартирного будинку
- **3+1 моделі договірних відносин щодо комунальних послуг на вибір споживачів у багатоквартирному будинку**
- виокремлення “ринкових” складових із тарифів на комунальні послуги



# 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





ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

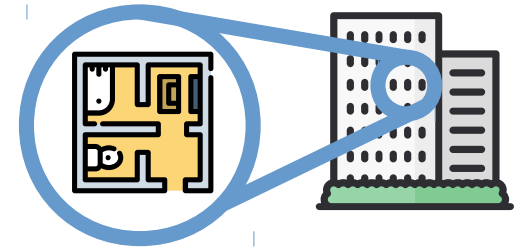


# Специфіка багатоквартирних будинків

# Спільне майно: передісторія

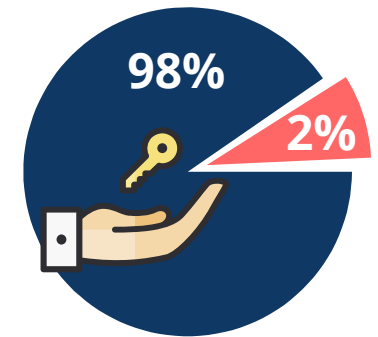
## Закон УРСР “Про власність” (1991):

- виділив квартиру як окремий об’єкт права власності



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

- дозволив безоплатну приватизацію квартир у державному житловому фонді

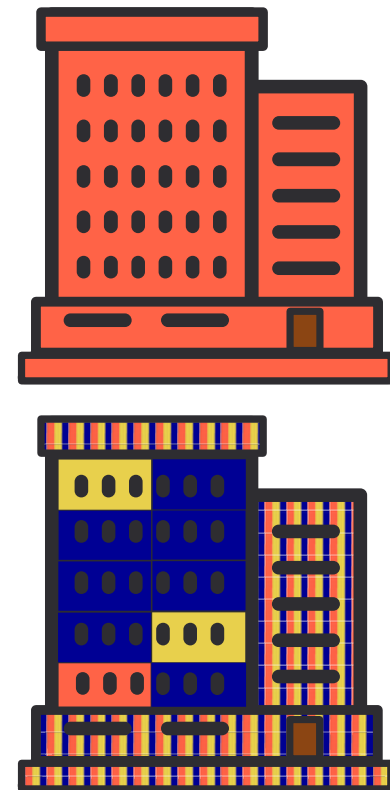




# Спільне майно: сучасний стан

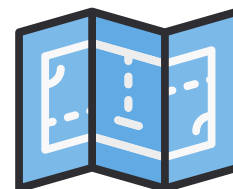
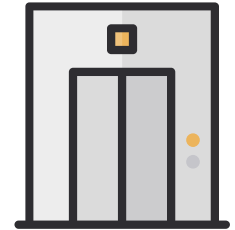
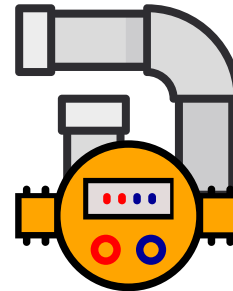
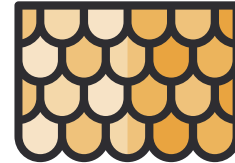
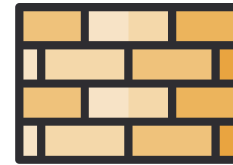
Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", ст. 382 Цивільного кодексу України, ст.5 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку":

- 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 (в ОСББ є особливості)
- витрати розподіляються пропорційно до площі (але можливі винятки)

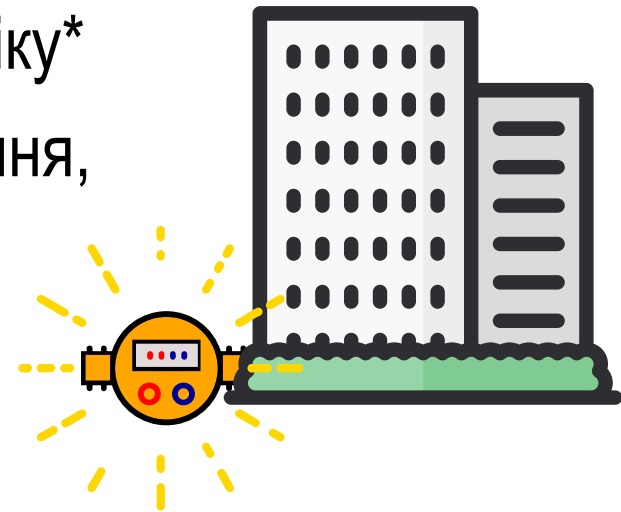


ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# Огляд нового 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



# “Блоки” регулювання закону

- 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

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

# Сфера дії: суб'єкти - “сторона постачання”

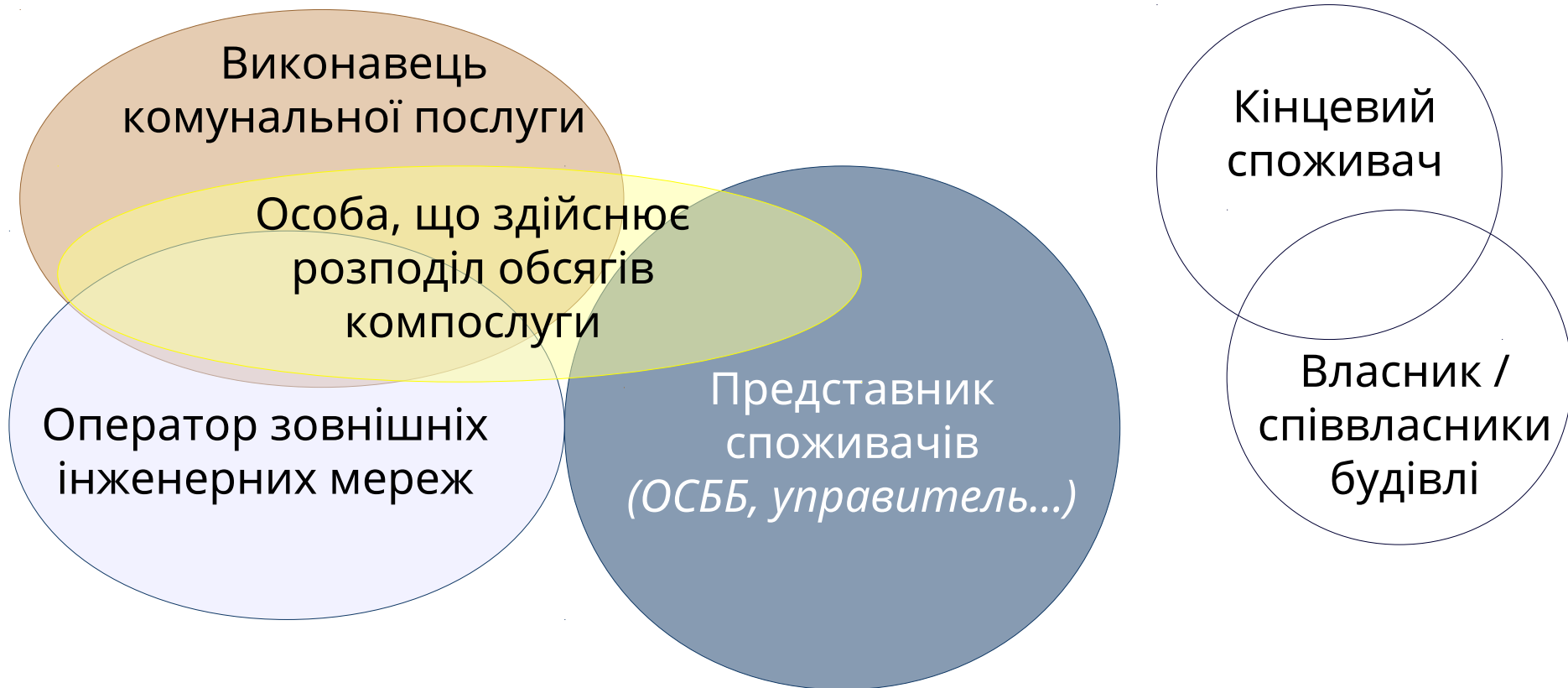
- Оператор зовнішніх інженерних мереж (власник / орендар / інший користувач мереж)
- Виконавець комунальної послуги (сторона договору про надання комунальної послуги)
- Особа, що здійснює розподіл обсягів комунальних послуг (виконавець / представник споживачів / ...)



# 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



# 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

	<b>Житлові будівлі</b>	<b>Нежитлові будівлі</b>
<b>Теплова енергія</b>	<b>1 рік</b>	<b>1 рік</b>
<b>Гаряча і питна вода</b>	<b>2 роки</b>	<b>1 рік</b>

# Вузли комерційного обліку: відповідальність

## Оператор:

- фінансовий штраф у розмірі 1% суми платежів, отриманих від споживачів, що не мають вузла комобліку
- адмінвідповідальність

## Власник / співвласники будівлі, кінцевий споживач:

- застосування норм споживання
- адмінвідповідальність

# 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 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

**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**



ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ



# Огляд нового закону “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



# Новий перелік послуг

<b>БУЛО</b>	<b>СТАЛО</b>
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

<b>БУЛО</b>	<b>СТАЛО</b>
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 послуги

**Управління:** договірна ціна

**Комунальні послуги:**

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

# Моделі організації договірних відносин

**Умови договорів про надання комунальних послуг**

**Загальні**

**Для багатоквартирних будинків**

**Індивідуальні**

**Колективні**

**З колективним споживачем**

# 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”

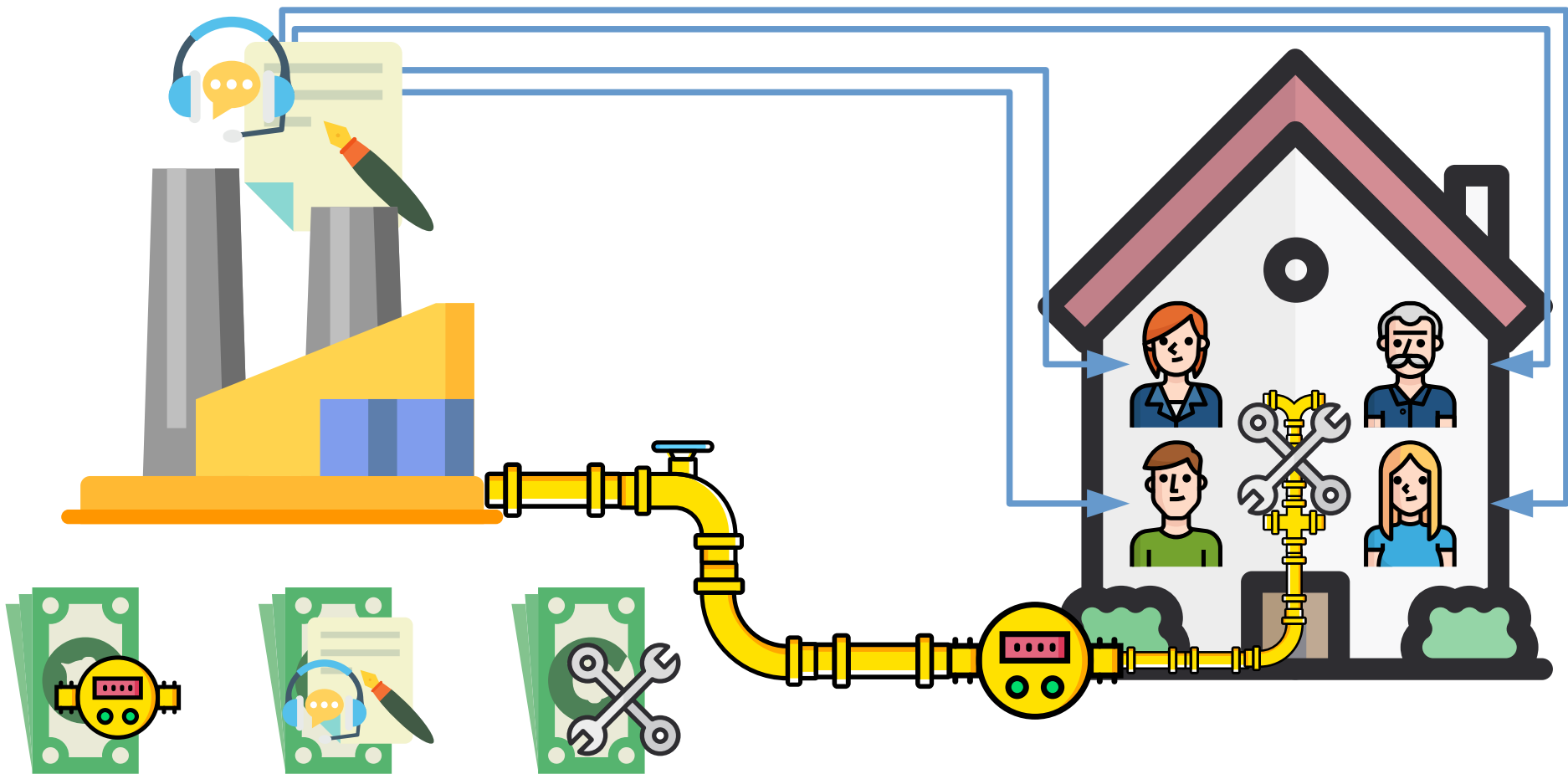
- з усіма власниками в особі управителя/іншої особи
- відповідальність виконавця до входу в будинок
- НЕ стягується плата за абонобслуговування
- НЕ стягується плата за обслуговування, поточний ремонт “внутрянки” (договірна)

## З КОЛЕКТИВНИМ СПОЖИВАЧЕМ

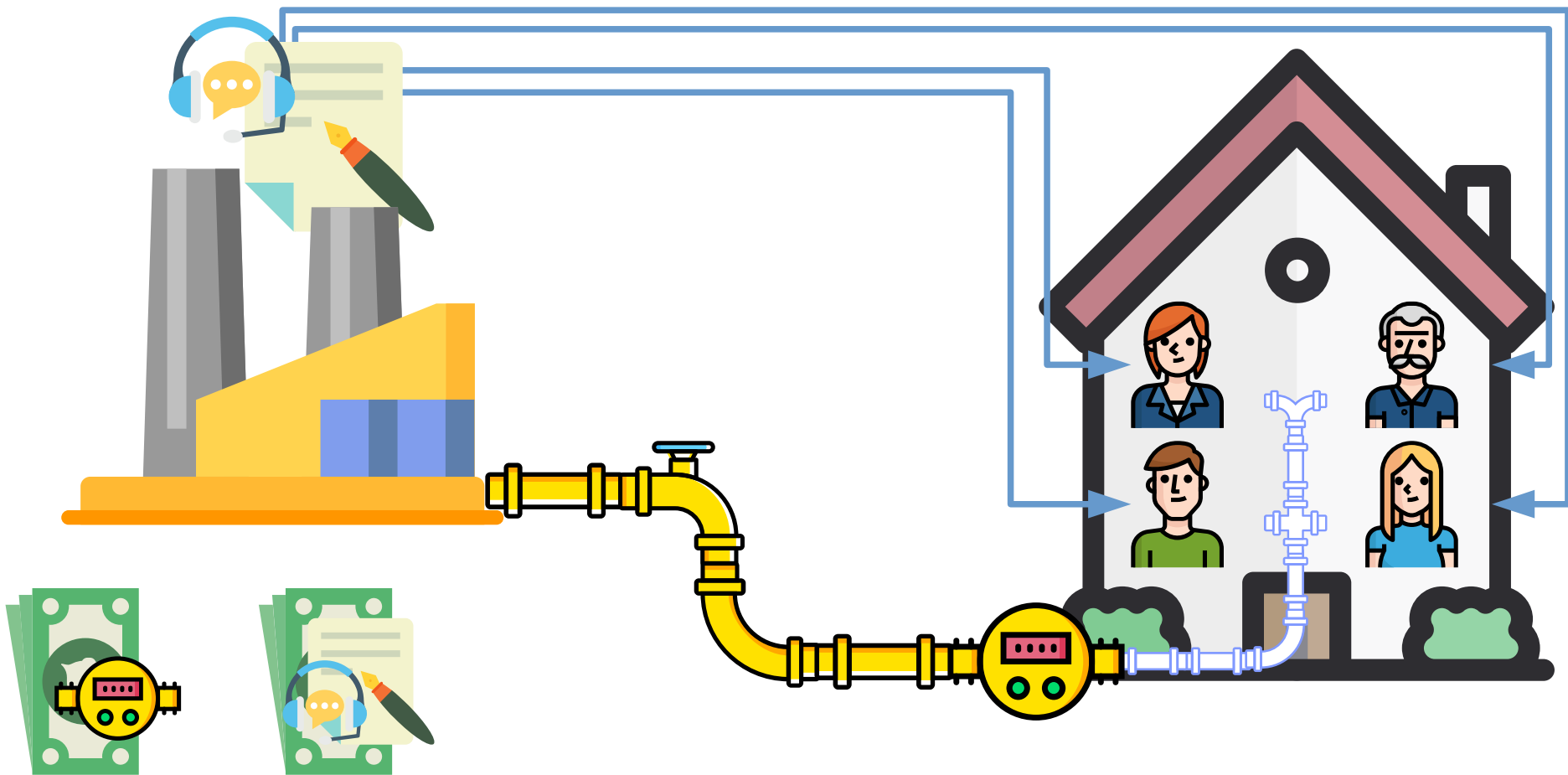
- те саме, але ОСББ укладає договір від власного імені



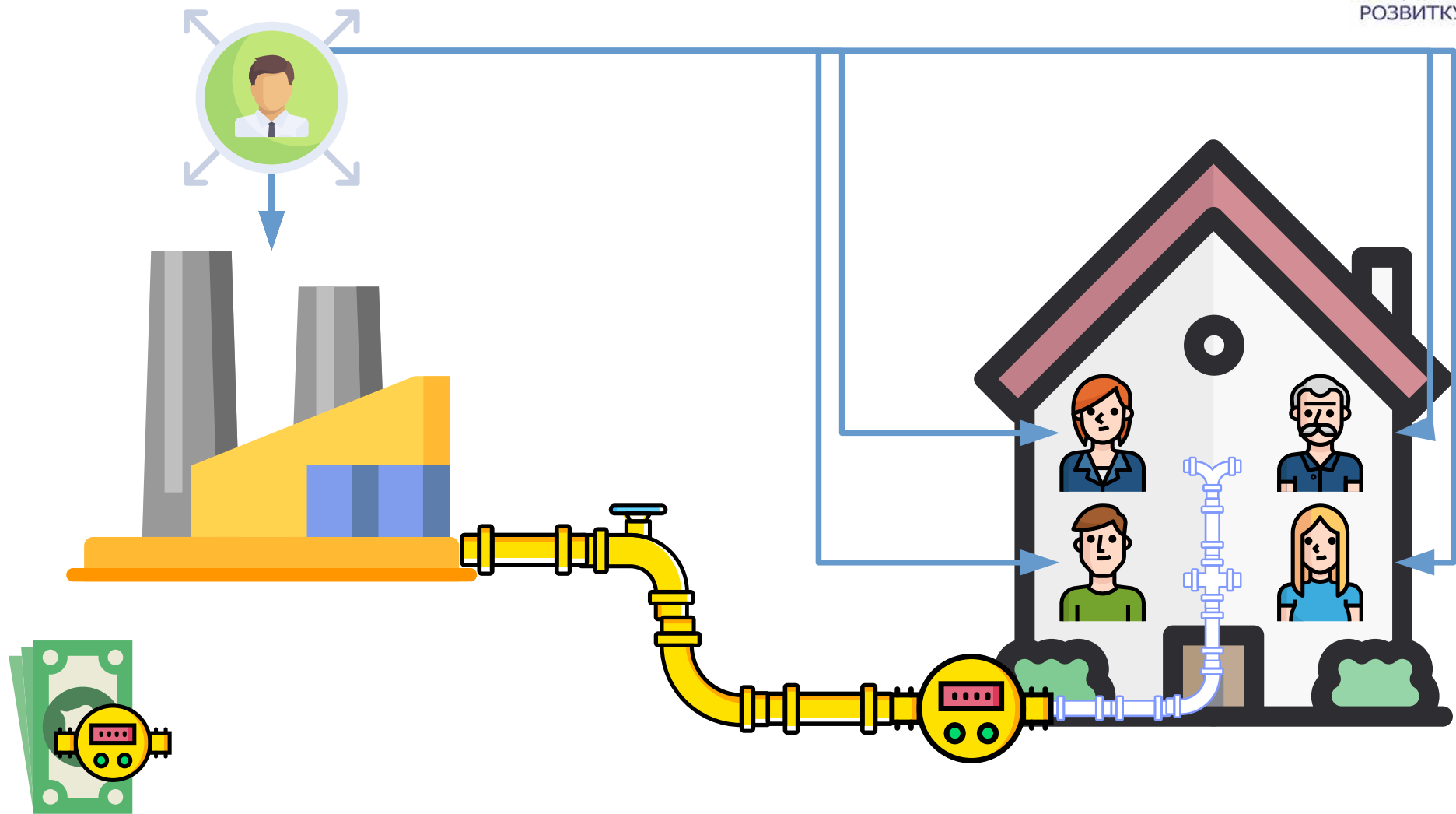
# Індивідуальний договір (з “внутрянкою”)



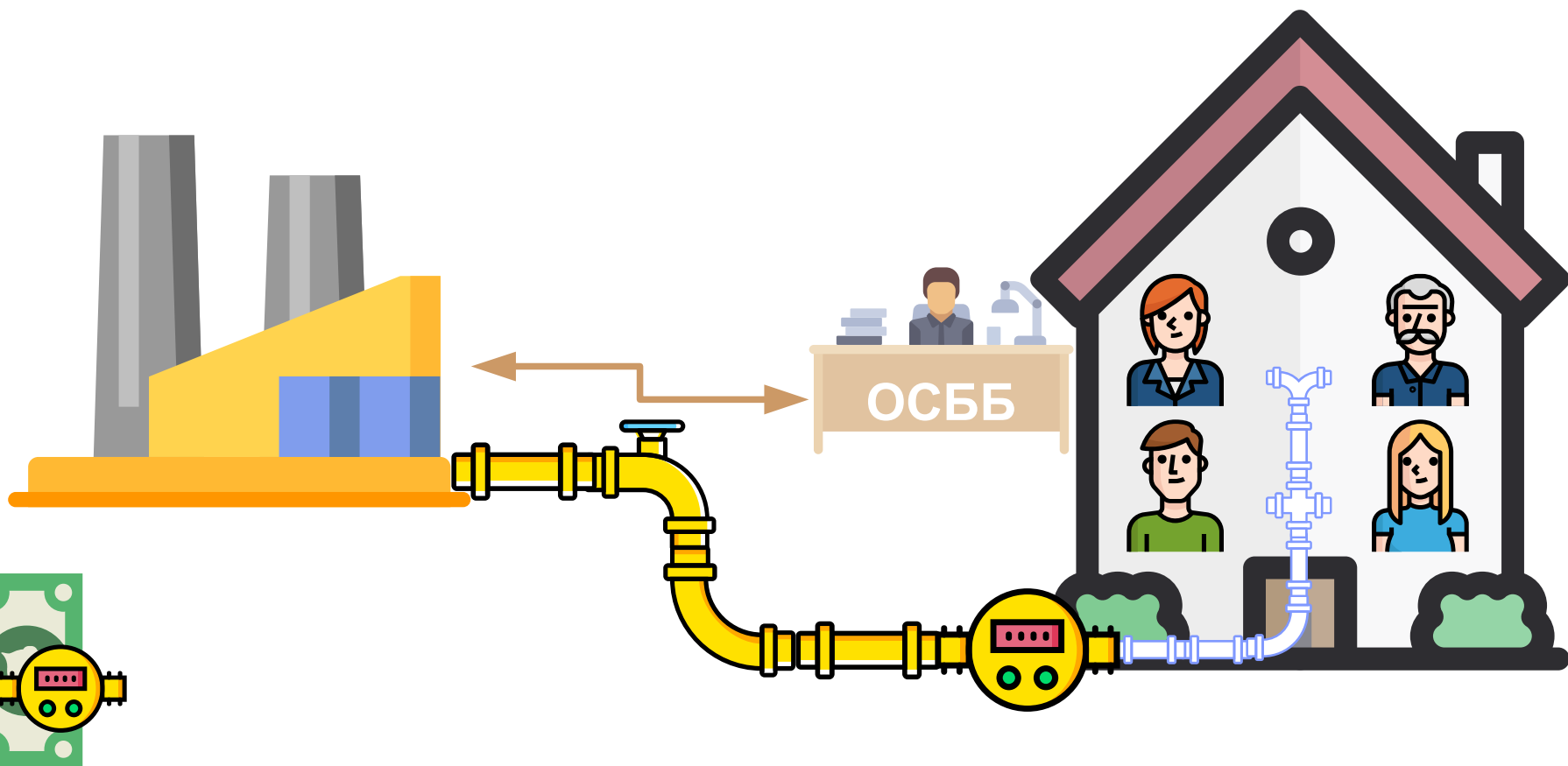
# Індивідуальний договір (без “внутрянки”)



# Колективний договір

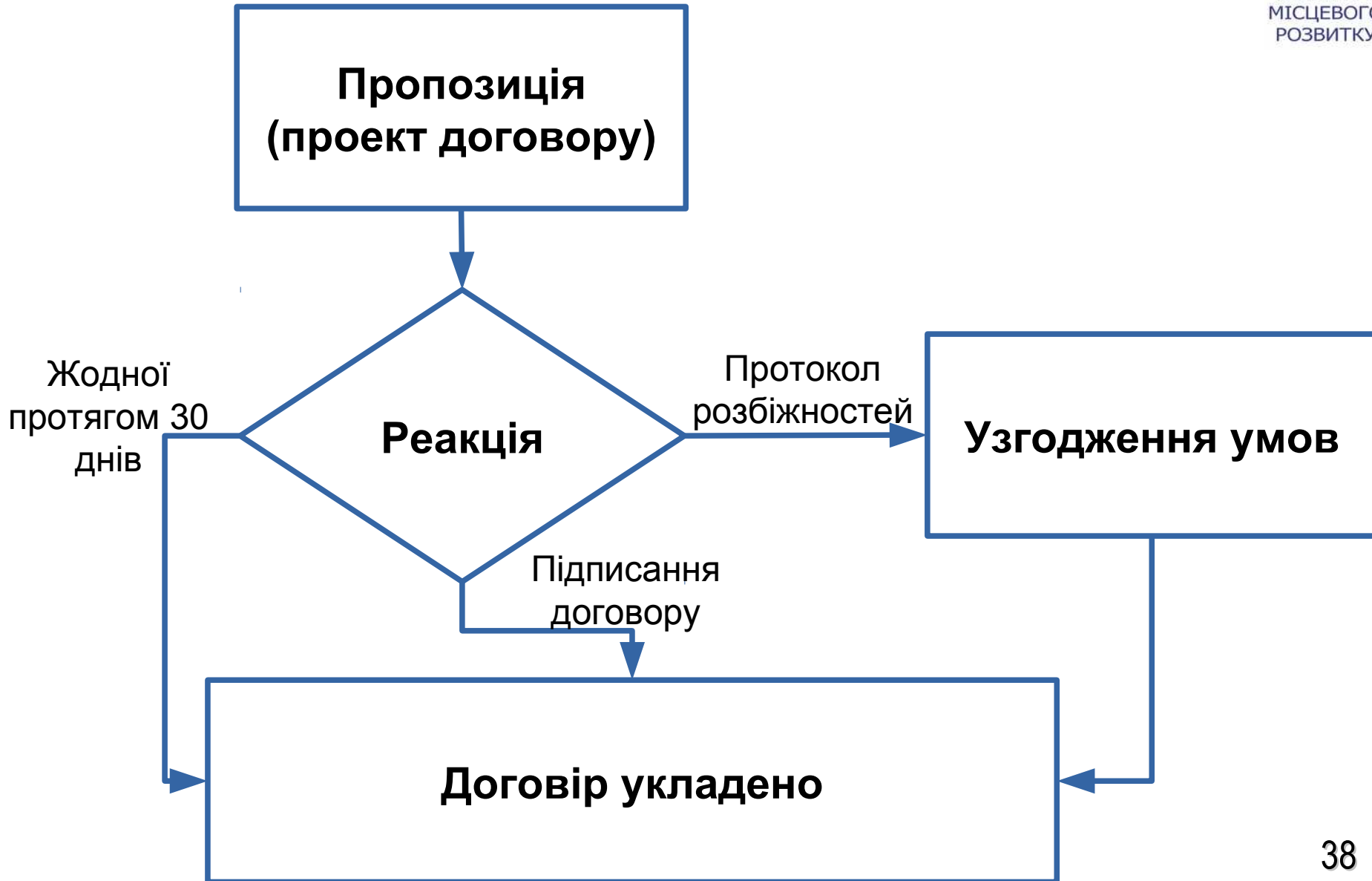


# Договір з колективним споживачем



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

# Порядок укладання договорів



# 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"><li>• Споживач може сам ініціювати укладання договору (визначена процедура)</li><li>• Споживачі можуть самі встановити вузол обліку</li></ul>





ІНСТИТУТ  
МІСЦЕВОГО  
РОЗВИТКУ

# ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!



[dlevytsky@mdi.org.ua](mailto:dlevytsky@mdi.org.ua)

Графічні зображення:

Freepik, Smashicons, Vectors Market, monkik з [www.flaticon.com](http://www.flaticon.com)