



Законодавчі зміни у сфері ЖКГ

ЗАКОН 1060

Про внесення змін до деяких законів України
щодо врегулювання окремих питань у сфері
надання житлово-комунальних послуг





Плата за
обслуговуван
ня
будинкових
газових
мереж

Нові назви
комунальних
послуг
та плата за
абонобслугов
ування

•
КОНКУРС
на обрання
управителя
до 1 травня

Публічні
договори
приєднання
на
комунальні
послуги

Договори приєднання на комунальні послуги



У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договірних відносин та не уклали з виконавцем комунальної послуги відповідний договір (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії), **з ними укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги, що є публічним договором приєднання.**

Такі договори вважаються укладеними, якщо протягом 30 днів з дня опублікування тексту договору на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та/або на веб-сайті виконавця послуги співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договірних відносин та не уклали відповідний договір з виконавцем комунальної послуги.

При цьому розміщується повідомлення про місце опублікування тексту договору у загальнодоступних місцях на інформаційних стендах та/або рахунках на оплату послуг.



БУЛО закон 2017 року

Плата за ТАРИФОМ

**Плата за абонентське
обслуговування**

**Плата за встановлення, та
заміну лічильника**

**Плата за обслуговування
будинкових вузлів обліку**

Плата виконавцю комунальної послуги **за індивідуальним договором** про надання комунальної послуги, **що є публічним договором приєднання,** складається з:

плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;

плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України";

ВВЕДЕННЯ ДОДАТКОВОЇ ПЛАТИ



плата за абонентське обслуговування - платіж, який споживач сплачує виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальних послуг (далі - індивідуальний договір) або за індивідуальним договором з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг (далі - індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем) (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії), що **включає витрати виконавця, пов'язані з укладенням договору про надання комунальної послуги, здійснення розподілу обсягу спожитих послуг між споживачами, нарахування та стягнення плати за спожиті комунальні послуги, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку води і теплової енергії,** а також за виконання інших функцій, пов'язаних з обслуговуванням виконавцем абонентів за індивідуальними договорами (крім обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води)



«6. Витрати оператора зовнішніх інженерних мереж на оснащення будівлі вузлами комерційного обліку води та теплової енергії включаються до складу тарифів на теплову енергію та відповідні комунальні послуги, крім випадків, якщо такі вузли комерційного обліку були встановлені власником (співвласниками) будівлі або були наявні при введенні в експлуатацію завершених будівництвом нових житлових і нежитлових будівель, реконструйованих, капітально відремонтованих житлових і нежитлових будівель, що приєднані (приєднуються) до зовнішніх інженерних мереж. У такому разі джерелом фінансування заходів із встановлення вузлів комерційного обліку води та теплової енергії є інвестиційна програма виконавця відповідної комунальної послуги.

ВІДШКОДУВАННЯ ВИТРАТ НА ВСТАНОВЛЕННЯ



«У разі встановлення вузла (вузлів) комерційного обліку власником (співвласниками) будівлі оператор зовнішніх інженерних мереж відшкодовує такому власнику (співвласникам) будівлі фактично сплачені ним (ними) кошти на оснащення будівлі вузлом (вузлами) комерційного обліку за рахунок відповідних витрат, передбачених у тарифах на послуги з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, за період дії цих тарифів до моменту встановлення відповідного вузла (вузлів) комерційного обліку та взяття їх на абонентський облік.

Такі кошти відшкодовуються оператором зовнішніх інженерних мереж споживачам відповідних комунальних послуг **шляхом зарахування їх у рахунок майбутніх платежів за послуги з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання.**



Обслуговування та заміна вузла (вузлів) комерційного обліку за рахунок співвласників суб'єктами господарювання, уповноваженими на виконання таких робіт, залученими співвласниками багатоквартирного будинку, здійснюється за умови:

- укладення колективних договорів про надання комунальних послуг;
- укладення договорів про надання комунальних послуг з колективним споживачем;

прийняття рішення співвласниками про порядок обслуговування та заміну вузла (вузлів) комерційного обліку відповідно до законодавства»;



6. Відмова споживача (іншої особи, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача) від укладення договору з виконавцем комунальної послуги не звільняє його від обов'язку оплати фактично спожитої комунальної послуги, наданої таким виконавцем»

МОДЕЛІ ДОГОВОРІВ НА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ



За рішенням співвласників багатоквартирного будинку, прийнятим відповідно до закону, з виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) укладається договір про надання комунальних послуг, а саме:

- 1) індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, що укладається кожним співвласником багатоквартирного будинку самотійно, за умови що співвласники прийняли рішення про вибір відповідної моделі організації договірних відносин та дійшли згоди з виконавцем комунальної послуги щодо розміру плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку;**
- 2) колективний договір, що укладається від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою;**
- 3) договір про надання комунальних послуг з колективним споживачем, що укладається з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою юридичною особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку та в їхніх інтересах укладає відповідний договір.**

ПЕРЕВІРКА ЯКОСТІ ПОСЛУГ СТРОКИ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ



У разі проведення перевірки якості наданих послуг з централізованого водопостачання, постачання гарячої води або постачання природного газу **споживач має право здійснити забір проб. Інформація про забір проб включається до акта-претензії.**

Порядок здійснення забору проб та проведення їх дослідження щодо послуг з централізованого водопостачання, постачання гарячої води та послуг з постачання природного газу затверджується Кабінетом Міністрів України

Договори про надання комунальних послуг, у тому числі із співвласниками багатоквартирних будинків, які не прийняли рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг, мають бути укладені виконавцями відповідних комунальних послуг протягом двох місяців з дня набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України про затвердження типових публічних договорів приєднання про надання комунальних послуг

ЖИТЛОВА ПОСЛУГА



- 1) житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком. Послуга з управління багатоквартирним будинком включає:
- 1) забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;
 - 2) купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;
 - 3) поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;
 - 4) інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку»;

КОНКУРСИ ДО 1 ТРАВНЯ



У багатоквартирних будинках, у яких станом на 1 січня 2021 року не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", **виконавчий орган місцевої ради** (або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) **зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс до 1 травня 2021 року.**



«5¹. У багатоквартирних будинках, а також одно- і двоквартирних житлових будинках, гуртожитках, у яких всі квартири, житлові та нежитлові приміщення є виключно державної або комунальної власності, управитель багатоквартирного будинку визначається органом, уповноваженим управляти державним або комунальним майном відповідно.

Зобов'язання з оплати послуги з управління багатоквартирним будинком у таких будинках, гуртожитках у разі здачі в найм (оренду) квартир, житлових та/або нежитлових приміщень несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень»

ПРИБИРАННЯ ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ



8. Органам державної влади, органам місцевого самоврядування до 31 грудня 2021 року забезпечити формування земельних ділянок шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, крім абзацу четвертого підпункту 3 пункту 6 розділу I у частині положень «**якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, перебуває у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства**», що вводиться в дію з 1 січня 2023 року.



"3. Для забезпечення безпеки газопостачання та готовності внутрішньобудинкових систем газопостачання дво- або багатоквартирного будинку до надання послуг з розподілу та постачання природного газу співвласники такого будинку або за їхнім рішенням - управитель багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, інша уповноважена співвласниками особа мають укласти договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з оператором газорозподільної системи або іншим суб'єктом господарювання, який має право на виконання таких робіт.

Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирних будинках здійснюється за рахунок співвласників такого багатоквартирного будинку.

У разі укладення такого договору за технічне обслуговування та безпечну експлуатацію внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку несе відповідальність оператор газорозподільної системи або інший суб'єкт господарювання, з яким укладено договір.



У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель або інша уповноважена співвласниками особа не звернулися до оператора газорозподільної системи із заявою про укладення договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку та не направили йому повідомлення про укладення такого договору з іншим суб'єктом господарювання, який має право на виконання таких робіт, вважається, що співвласники багатоквартирного будинку приєдналися до договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з оператором газорозподільної системи, на території ліцензійної діяльності якого розташований відповідний будинок.

У такому разі оператор газорозподільної системи розподіляє кошторисну вартість технічного обслуговування між співвласниками багатоквартирного будинку пропорційно до кількості укладених договорів із споживачами послуг з розподілу природного газу у такому будинку та надає індивідуальні квитанції споживачам у цьому будинку для оплати послуг з технічного обслуговування.

ГАЗОПОСТАЧАННЯ



Оператор газорозподільних систем у місячний строк з дати затвердження Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, типового договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирних будинках та граничних рівнів вартості виконання видів робіт та послуг з технічного обслуговування зобов'язаний розмістити на своєму офіційному веб-сайті публічний договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку та інформацію про кошторисну вартість технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання кожного багатоквартирного будинку, розташованого на території його ліцензійної діяльності. При цьому інформація про кошторисну вартість подається у двох формах:

1. оплата вартості технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання єдиним платежем управителем або іншою особою, уповноваженою на це співвласниками, від імені усіх співвласників багатоквартирного будинку та за їхній рахунок;
2. оплата вартості технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання окремими платежами кожним співвласником багатоквартирного будинку за індивідуальними квитанціями.



Договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку, укладений з оператором газорозподільної системи, заборгованість за яким перевищує кошторисну вартість технічного обслуговування за шість місяців, може бути припинений в односторонньому порядку оператором газорозподільної системи.

СТАРІ ДОГОВІРНІ ВІДНОСИНИ



"3. Договори про надання комунальних послуг, укладені до введення в дію цього Закону, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами, до дати набрання чинності договорами про надання відповідних комунальних послуг, укладеними за правилами, визначеними цим Законом.

Договори про надання комунальних послуг, у тому числі із співвласниками багатоквартирних будинків, які не прийняли рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг, мають бути укладені виконавцями відповідних комунальних послуг протягом двох місяців з дня набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України про затвердження типових публічних договорів приєднання про надання комунальних послуг.

ДОГОВОРИ НА УТРИМАННЯ



З дати введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуги з управління багатоквартирним будинком, зміна будь-яких умов договорів про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, додатків і кошторисів (цін/тарифів) до них забороняється та вважається нікчемною.

Виконавець таких послуг або управитель має право достроково розірвати відповідний договір, попередивши про це споживачів не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору.

ПІЛЬГИ ТА СУБСИДІЇ



Пільги та субсидії для відшкодування витрат з оплати комунальних послуг, що надаються за договорами, укладеними до введення в дію цього Закону, надаються до дати набрання чинності договорами про надання комунальних послуг, укладеними відповідно до цього Закону.

Пільги та субсидії для відшкодування витрат з оплати послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються протягом строку дії договорів про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

НАСТУПНІ ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВО



3. Кабінету Міністрів України:

у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:
розробити та внести на розгляд Верховної Ради України проекти законів України:

про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо здійснення державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства, передбачивши утворення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного контролю (нагляду) у сфері житлово-комунального господарства;

про внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», щодо врегулювання питання реалізації співвласниками багатоквартирних будинків права на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території;

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!



Президент України

Прем'єр-міністру України

Д.А.ШМИГАЛЮ

Шановний Денисе Анатолійовичу!

Із 2011 року в нашій державі започатковано реформу у сфері надання житлово-комунальних послуг, яка стосується кожного громадянина України.

Аналіз проведених за десятиліття реформ вказує на наявність як технічних неузгодженостей законодавчих актів, так і концептуальних протиріч, які не завжди спрямовані на удосконалення надання доступних та якісних житлово-комунальних послуг. Зокрема Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг» від 3 грудня 2020 року № 1060-ІХ, який врегулює визначення процедур технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем та укладення договорів на надання житлово-комунальних послуг між співвласниками багатоквартирних будинків і постачальниками послуг, водночас має ризики практичного застосування.

З огляду на зазначене прошу негайно та системно опрацювати проблемні питання у сфері житлово-комунального господарства, підготувати короткострокову та середньострокову стратегії розвитку житлово-комунального господарства, які будуть спрямовані на покращення якості надання житлово-комунальних послуг, інноваційний розвиток підприємств-постачальників послуг, недопущення збільшення фінансового навантаження на домогосподарства щодо оплати житлово-комунальних послуг та недопущення збільшення заборгованості населення за спожиті енергоносії.

Прошу щомісячно інформувати мене про стан роботи над зазначеними питаннями.

З повагою

Вих. № 01-01/393

В.ЗЕЛЕНСЬКИЙ
ДЕПАРТАМЕНТ АДМІНІСТРАТИВНОЇ СЛУЖБИ
СЕКРЕТАРИАТ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
№ 19212/К/171 71 від 30.04.2021 13:35:01