

**Реформа в житловому секторі.  
Вибір моделі організації  
договірних відносин щодо  
надання комунальних послуг за  
новим законом про ЖКП у  
багатоквартирному будинку.**

**Сєвєродонецьк  
2021**

# Нормативно – правова база

- Закон України «Про житлово-комунальні послуги».
- Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання».
- Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
- Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
- Постанова КМУ від 21.08.2019 р. № 808 «Про встановлення граничного розміру плати за абонентське обслуговування у розрахунку на одного абонента для комунальних послуг, що надаються споживачам за індивідуальними договорами про надання комунальних послуг або за індивідуальними договорами з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг».
- Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2018 р. № 19 «Про затвердження Обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території».



# **НОВОВВЕДЕННЯ У ЗАКОНОДАВСТВІ ЩОДО НАДАННЯ ПОСЛУГ У СФЕРІ ЖКГ**

- **СПРОЩЕНО ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ В СФЕРІ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**
- **ПЛАТІЖКА ЗА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ СТАНЕ БІЛЬШ РОЗУМНОЮ**
- **ЗАВЕРШЕННЯ ОБЛАДНАННЯ БУДИНКІВ ЛІЧИЛЬНИКАМИ ТЕПЛА ТА ВОДИ**
- **ВРЕГУЛЬОВАНО ПИТАННЯ ТЕХНІЧНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ ВНУТРІШНЬОБУДИНКОВИХ СИСТЕМ ГАЗОПОСТАЧАННЯ ЖИТЛОВИХ (БАГАТОКВАРТИРНИХ) БУДИНКІВ**



# Для багатоквартирних будинків

Індивідуальний

Колективний

З колективним  
споживачем

Індивідуальний

Індивідуальний з  
внутрішньобудинковим  
обслуговуванням



# МОДЕЛІ ОРГАНІЗАЦІЇ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН

## «ІНДИВІДУАЛЬНИЙ»

- з кожним окремим власником
- відповідальність виконавця за послуги на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку
- стягується плата за абонобслуговування (крім газо- і електропостачання)



# МОДЕЛІ ОРГАНІЗАЦІЇ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН

**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 (п.5 ст.13 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»)**



# **МОДЕЛІ ОРГАНІЗАЦІЇ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН**

## **«ІНДИВІДУАЛЬНИЙ З ОБСЛУГОВУВАННЯМ ВНУТРІШНЬОБУДИНКОВИХ СИСТЕМ»**

- укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії)
- відповідальність виконавця за якість послуги на межі внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача (п.3 ст.14 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»)
- стягується плата за абонобслуговування (крім газо- і електропостачання)
- стягується плата за за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем (договірна)



# МОДЕЛІ ОРГАНІЗАЦІЇ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН

## «КОЛЕКТИВНИЙ»

- укладається з виконавцем такої послуги особою, уповноваженою на це співвласниками, від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку (п.4 ст.14 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»)
- відповідальність виконавця на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку
- НЕ стягується плата за абонобслуговування
- НЕ стягується плата за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем (договірна)

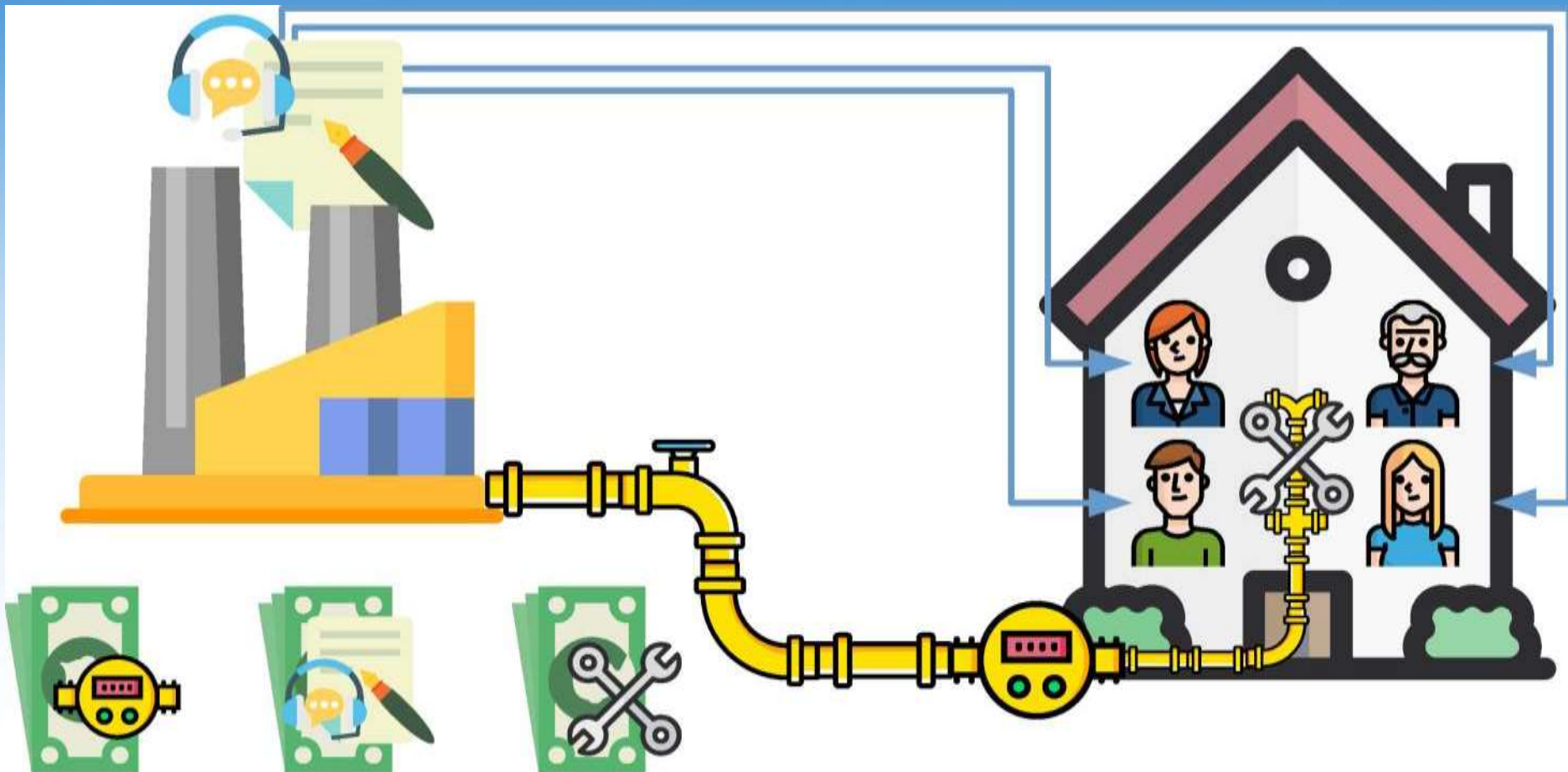
## «З КОЛЕКТИВНИМ СПОЖИВАЧЕМ»

- те саме, але ОСББ укладає договір від власного імені

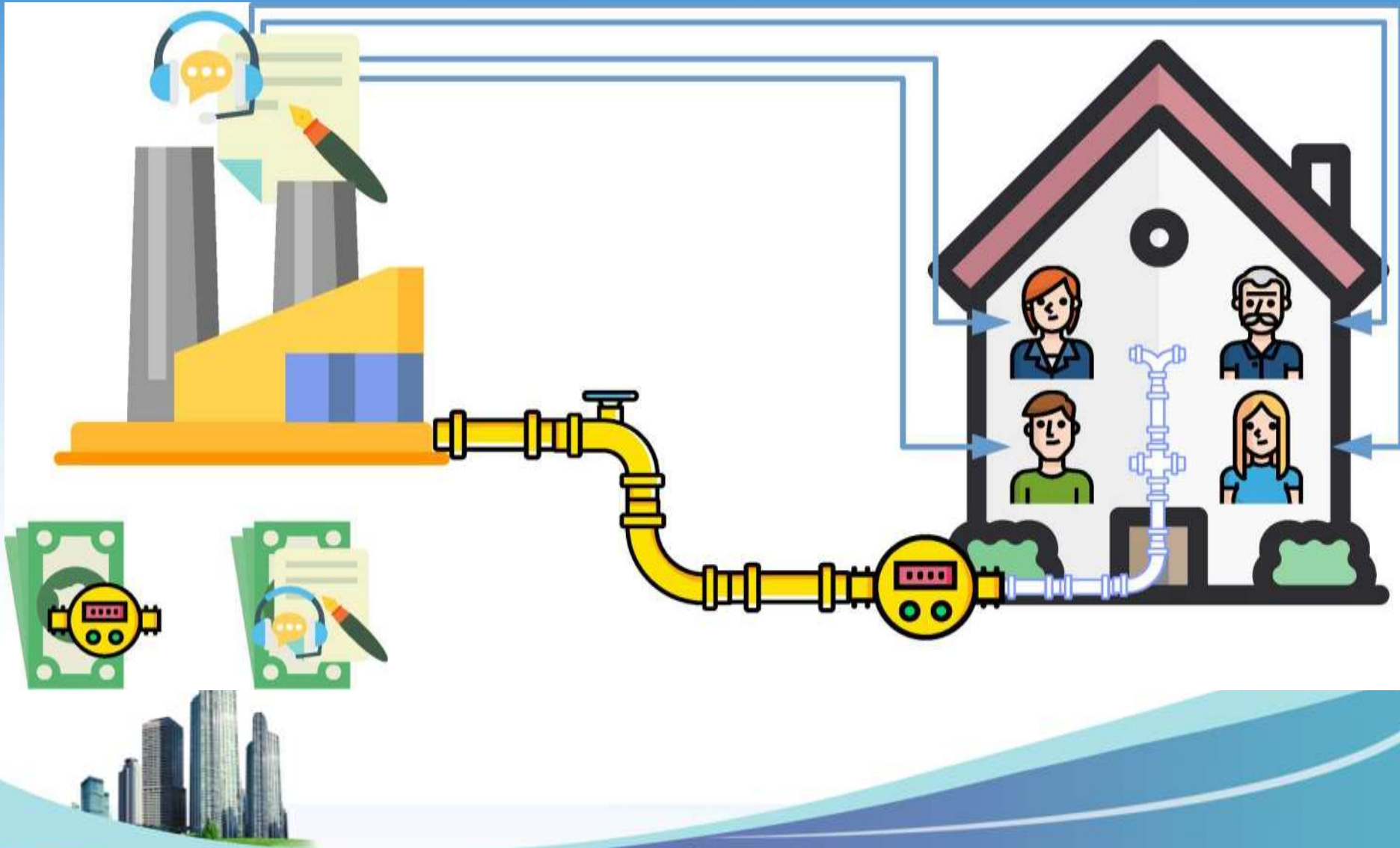




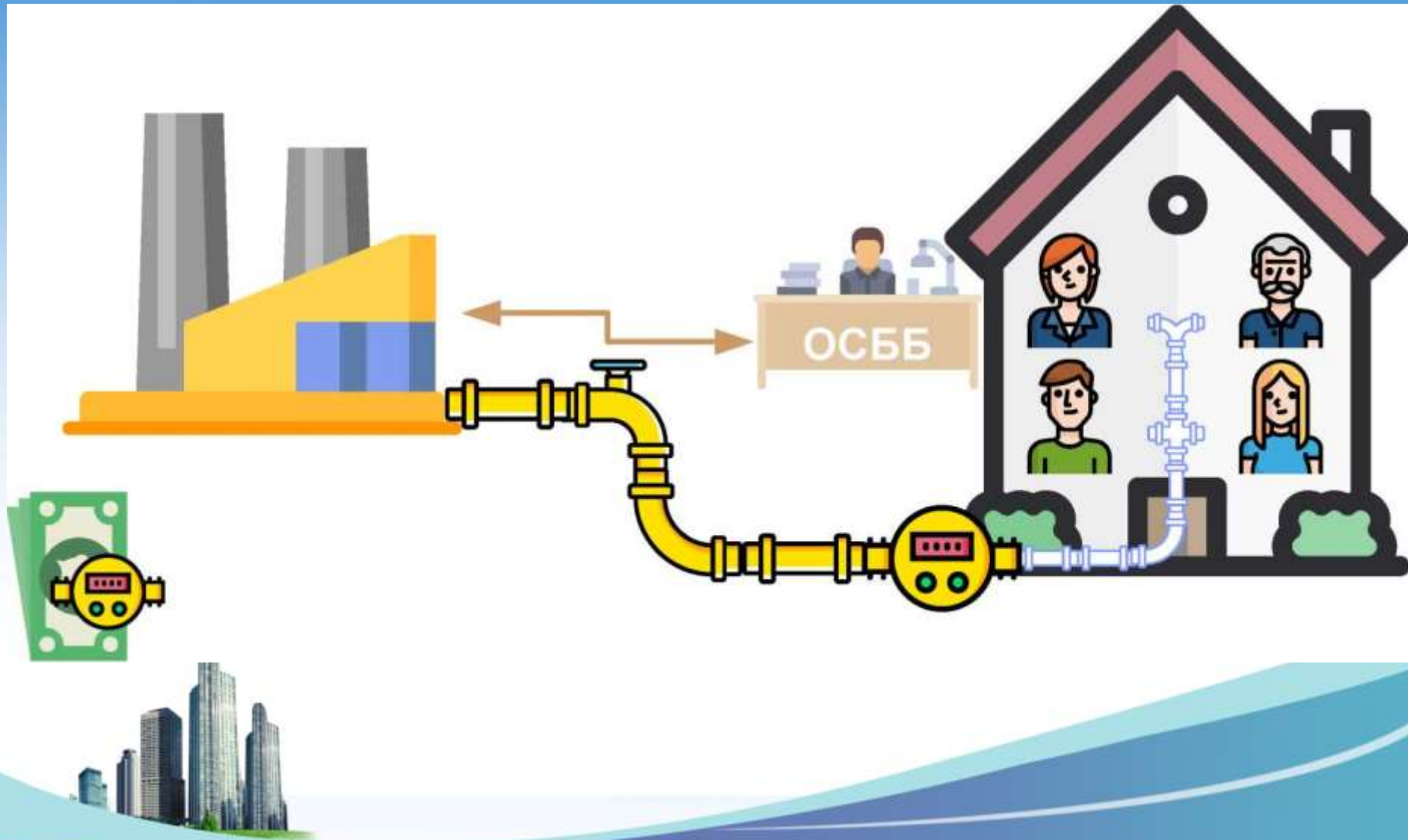
# Індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем



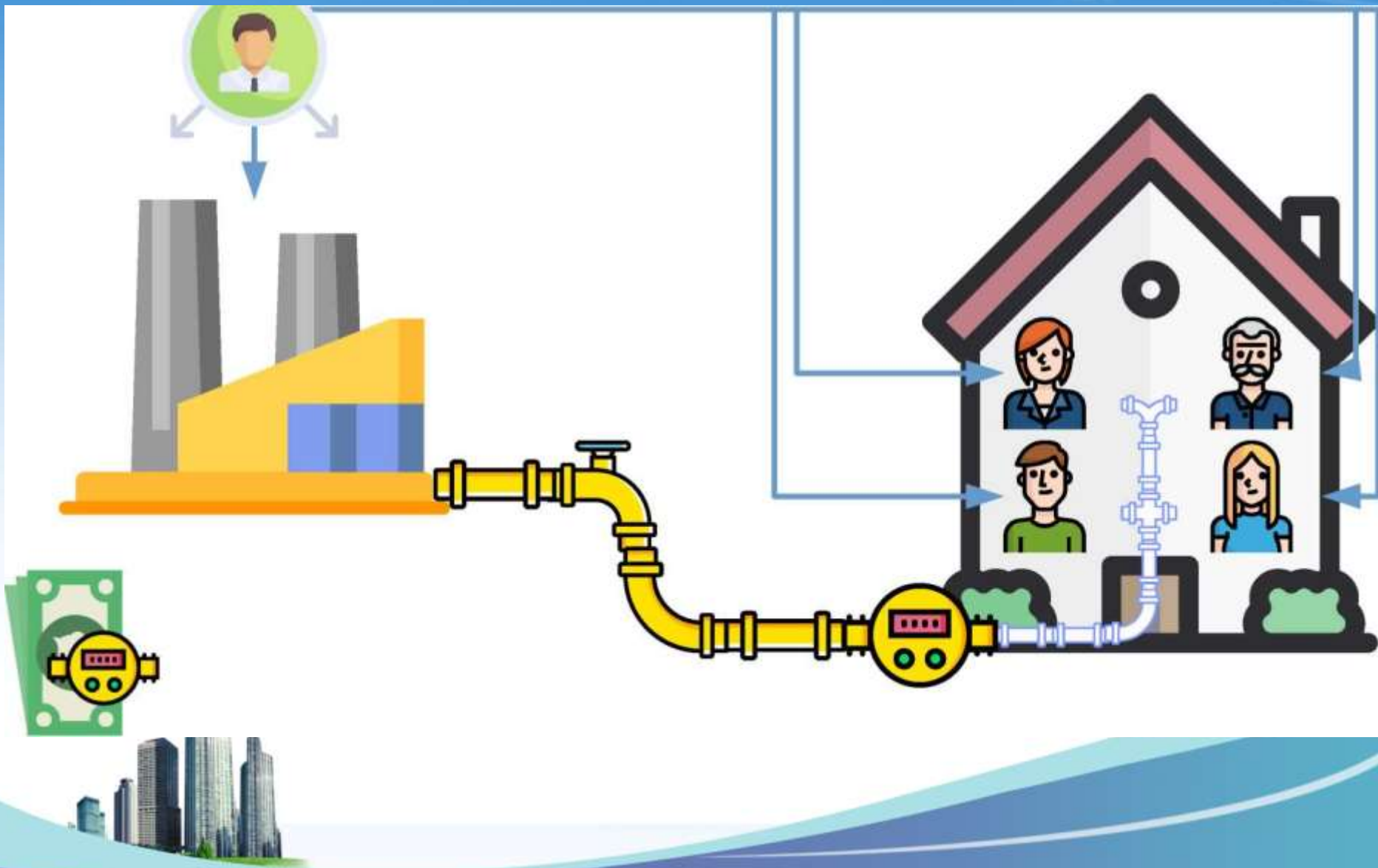
# Індивідуальний договір без обслуговування внутрішньобудинкових систем



# Договір з колективним споживачем



# Коллективний договір



	<b>Індивідуальний</b>	<b>Індивідуальний з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем</b>	<b>Колективний договір</b>	<b>Договір з колективним споживачем</b>
<b>Відповідальність виконавця за якість послуги</b>	<b>на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку</b>	<b>на межі внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача</b>	<b>на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку</b>	<b>на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку</b>
<b>Плата за абонентське обслуговування</b>	<b>Стягується виконавцем</b>	<b>Стягується виконавцем</b>	<b>Виконавцем не стягується*</b>	<b>Виконавцем не стягується*</b>
<b>Плата за обслуговування і поточний ремонт внутрішньобудинкової системи</b>	<b>Стягується виконавцем</b>	<b>Стягується виконавцем</b>	<b>Виконавцем не стягується**</b>	<b>Виконавцем не стягується**</b>

	<b>Індивідуальний</b>	<b>Індивідуальний з обслуговуванням внутрішньобу динкових систем</b>	<b>Колективний договір</b>	<b>Договір з колективним споживачем</b>
<b>Розрахунки за послугу</b>	<b>Прямі між споживачем і виконавцем</b>	<b>Прямі між споживачем і виконавцем</b>	<b>Споживач - уповноважена особа - виконавець</b>	<b>Споживач - уповноважена особа - виконавець</b>
<b>Пред'явлення позову до боржника</b>	<b>Виконавцем</b>	<b>Виконавцем</b>	<b>Виконавцем</b>	<b>ОСББ (внутрішні правила)</b>

**\* Співвласники несуть ці витрати в інший спосіб (плата уповноваженій особі, заробітна плата працівників ОСББ тощо)**

**\*\* Співвласники несуть ці витрати в інший спосіб (в складі витрат на управління будинком)**



# Плата виконавцю комунальних послуг

## За обраною моделлю договірних відносин:

- Плата за послугу, що розраховується, виходячи з розміру затверджених цін (тарифів) на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг.
- Плата за абонентське обслуговування, граничний розмір якої визначається Кабінетом Міністрів України (п.6 ст.4 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»).
- Плата за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, які забезпечують надання такої послуги, що визначається договором між виконавцем та співвласниками.



# Плата виконавцю комунальних послуг

## Без обраної моделі договірних відносин:

- Плата за послугу, що розраховується, виходячи з розміру затверджених цін (тарифів) на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг.
- Плата за абонентське обслуговування, граничний розмір якої визначається Кабінетом Міністрів України (Постанова КМУ від 21.08.2019 р. № 808).





# **ЗАВЕРШЕННЯ ОБЛАДНАННЯ БУДИНКІВ ЛІЧИЛЬНИКАМИ ТЕПЛА ТА ВОДИ**

**До серпня 2022 року будуть встановлені вузли комерційного обліку теплової енергії та води в усіх будинках (п.2 розд. IV ЗУ «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання»).**

- Оснащення буде профінансовано за рахунок тарифу, проте законом також передбачена можливість фінансування за рахунок державного бюджету, а також з інших джерел, не заборонених законом.**
- Обслуговування та заміна вузлів комерційного обліку здійснюються оператором зовнішніх інженерних мереж та включатимуться до плати за абонентське обслуговування відповідного виконавця послуги (п.1 ст. 6 ЗУ «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання»).**



# **ЗАВЕРШЕННЯ ОБЛАДНАННЯ БУДИНКІВ ЛІЧИЛЬНИКАМИ ТЕПЛА ТА ВОДИ**

**- 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.**



# **ВРЕГУЛЮВАННЯ ПИТАННЯ ТЕХНІЧНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ ВНУТРІШНЬОБУДИНКОВИХ СИСТЕМ ГАЗОПОСТАЧАННЯ ЖИТЛОВИХ (БАГАТОКВАРТИРНИХ) БУДИНКІВ**

- Співвласники багатоквартирного будинку укладають договір з оператором ГРМ на ТО внутрішньобудинкових систем газопостачання (п.3 ст.19 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»).
- Співвласники багатоквартирного будинку, які не уклали договір з оператором ГРМ на ТО внутрішньобудинкових систем газопостачання, приєднуються до договору на ТО з оператором ГРМ, на території ліцензійної діяльності якого розташований відповідний будинок (п.3 ст.19 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»).



# **ВРЕГУЛЮВАННЯ ПИТАННЯ ТЕХНІЧНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ ВНУТРІШНЬОБУДИНКОВИХ СИСТЕМ ГАЗОПОСТАЧАННЯ ЖИТЛОВИХ (БАГАТОКВАРТИРНИХ) БУДИНКІВ**

- **Технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання та газопостачання здійснюються суб'єктом, визначеним співвласниками багатоквартирного будинку, за рахунок співвласників (п.2 ст.14 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»).**
- **Типовий договір, методологію розрахунку максимальної вартості виконання робіт та послуг з ТО затверджує НКРЕКП (п.3 ст.19 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги»).**



**ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ!**

**КП «Сєвєродонецьке агентство інвестицій та  
розвитку»**

**м. Сєвєродонецьк  
вул. Менделєєва, буд.48  
sever.info2021@gmail.com**

