

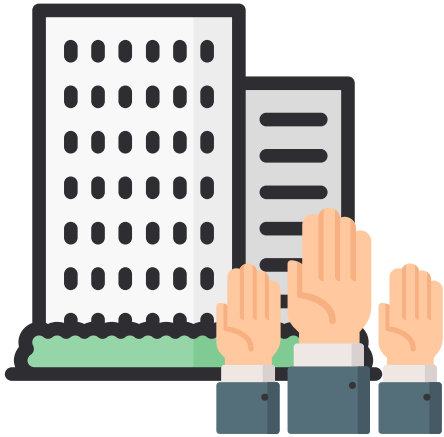
Нове законодавство у сфері управління багатоквартирними будинками і надання комунальних послуг



Логіка законодавчих змін

ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЯ ПОПИТУ

Закон “Про особливості
здійснення права
власності...”



ДЕМОНОПОЛІЗАЦІЯ ПРОПОЗИЦІЇ

Закон “Про житлово-
комунальні послуги”



100% ОБЛІК

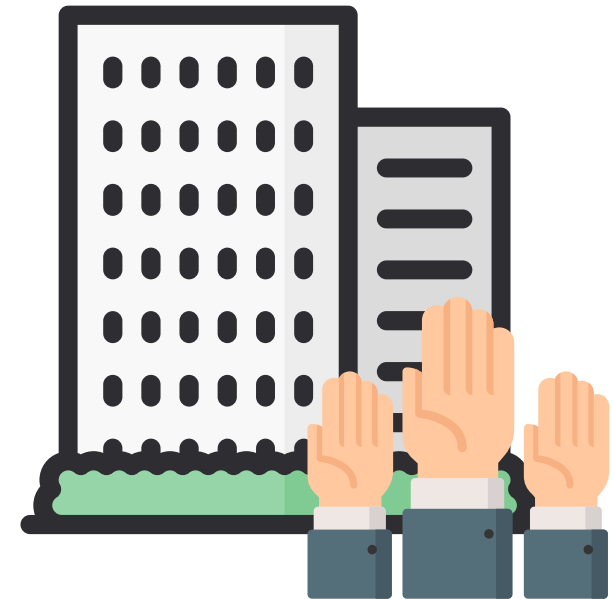
Закон “Про комерційний
облік...”



Демонополізація попиту

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

- три форми управління багатоквартирним будинком
- голосування більшістю голосів співвласників 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):

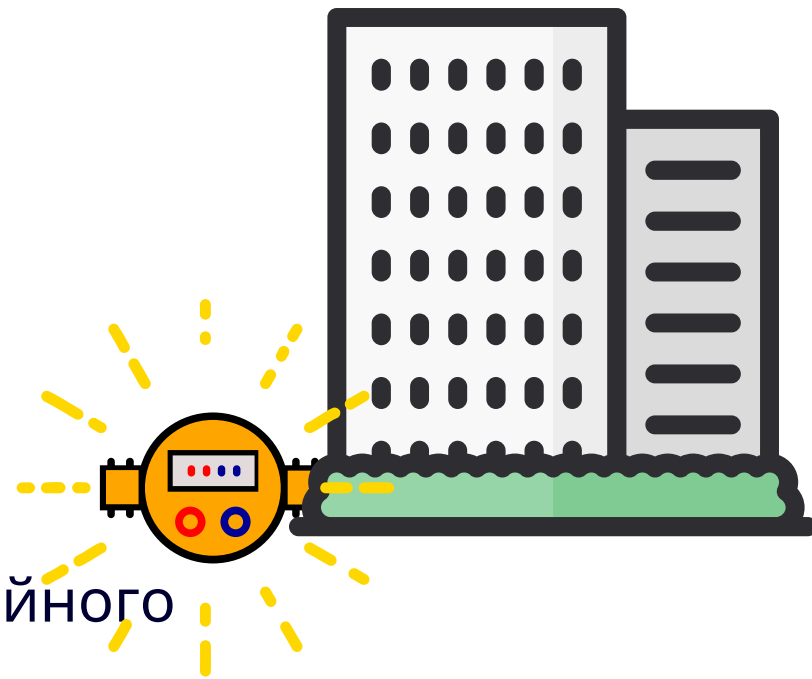
- дерегуляція послуг з управління і утримання багатоквартирного будинку
- 3+1 моделі договірних відносин щодо комунальних послуг на вибір споживачів у багатоквартирному будинку
- виокремлення “ринкових” складових із тарифів на комунальні послуги



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



Відносини власності у багатоквартирному будинку



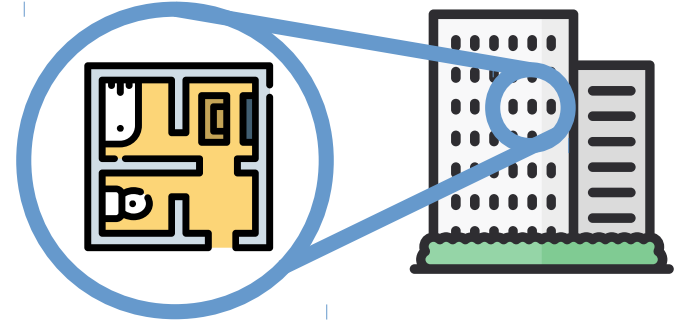
Спільне майно багатоквартирного будинку: історія питання



Спільне майно багатоквартирного будинку: передісторія

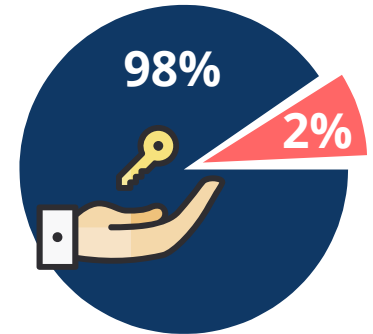
Закон УРСР “Про власність” (1991):

- виділив квартиру як окремий об’єкт права власності



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

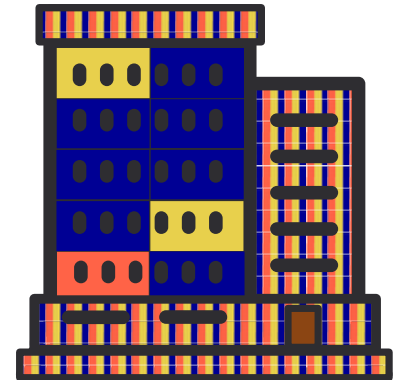
- дозволив **безоплатну** приватизацію квартир у державному житловому фонді



Спільне майно багатоквартирного будинку: сучасний стан

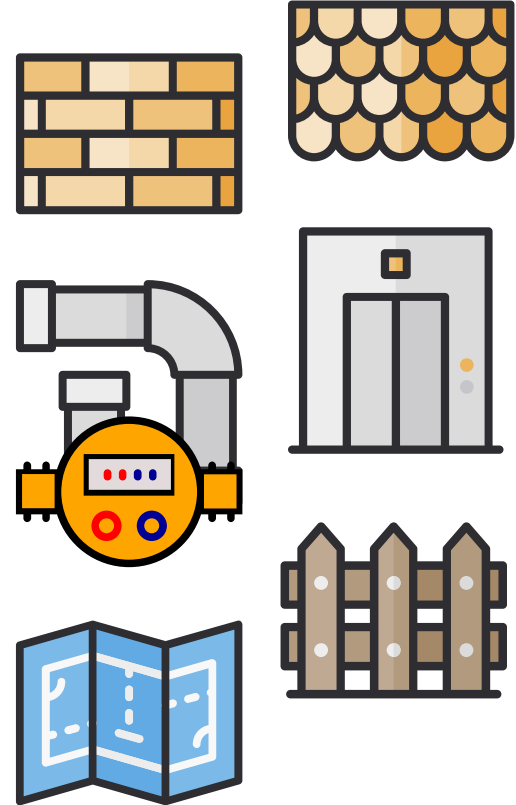
Ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", ст. 382 Цивільного кодексу України, ст.5 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку":

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



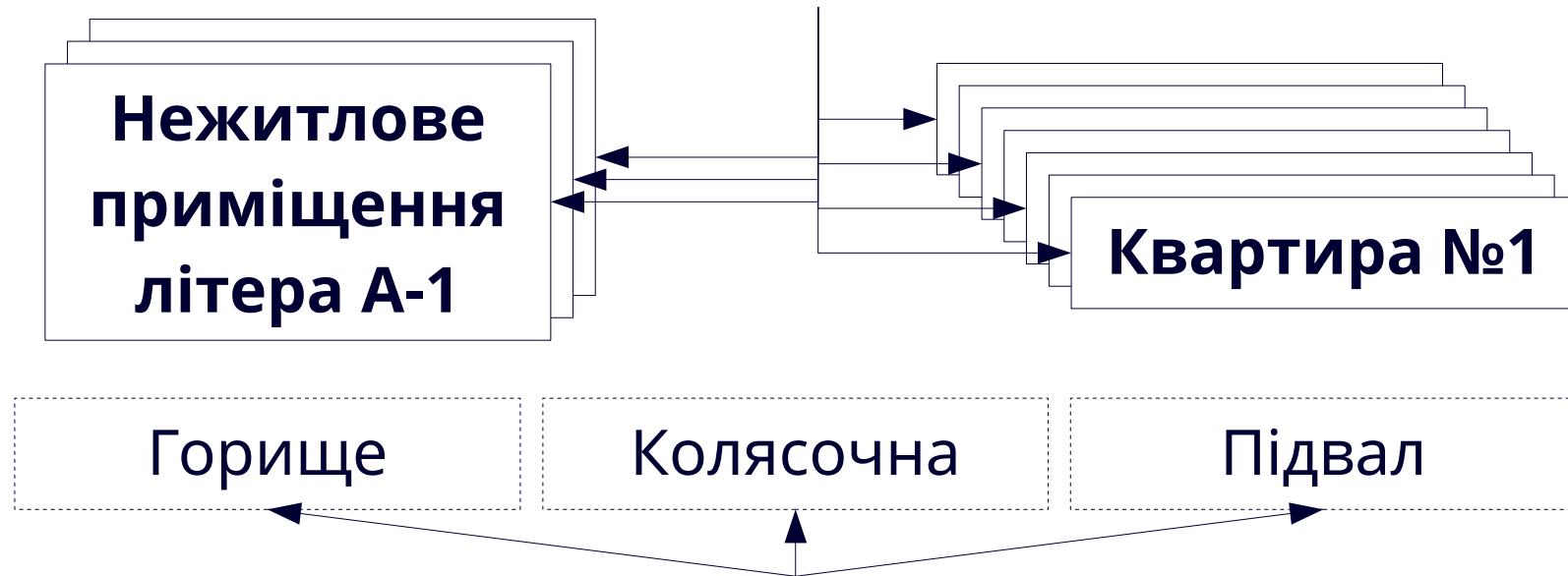
Склад спільного майна багатоквартирного будинку

- 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



Приміщення багатоквартирного будинку

Окремі самостійні об'єкти права власності



Спільна власність власників квартир і
нежитлових приміщень

Підтвердження права власності на спільне майно: правова позиція

- **ч.2 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду":** "Допоміжні приміщення ... окремо приватизації не підлягають"
- **Рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 року № 4-рп/2004:** "Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій"
- **Рішення Конституційного Суду України від 09.11.2011 року № 14-рп/2011:** Власники квартир є співвласниками спільного майна незалежно від підстав набуття права власності на квартири

Підтвердження права власності на спільне майно: висновки

Співвласникам багатоквартирного будинку не потрібні будь-які правовстановлюючі документи (свідоцтва, договори, акти) для підтвердження права власності на допоміжні приміщення та інше спільне майно!

ОСББ, ЖБК, ... - не є власниками спільного майна!

Право власності на спільне майно: роль “дотичних” суб’єктів

Орган місцевого самоврядування,
“балансоутримувач”, ЖБК, будинковий комітет
розпоряджатися спільним майном
багатоквартирного будинку (у т.ч. давати згоду на
виконання капітальних робіт) не має права!

Витрати на управління багатоквартирним будинком



Витрати на управління: обов'язковість

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)

Витрати на управління багатоквартирним будинком: перелік

Стаття 12 Закону “Про особливості...”:

- **витрати на утримання**, реконструкцію, реставрацію, **проведення поточного і капітального ремонтів**, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку
- витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку
- витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором, укладеним за програмами Фонду енергоефективності
- витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення
- **інші витрати**, передбачені рішенням співвласників або законом

Витрати на управління багатоквартирним будинком: висновки

Витрати на управління...

- ...**визначаються співвласниками**
- ...є витратами **співвласників**
- ...не обмежуються платою управителю
- ...це взагалі **будь-які** витрати співвласників, пов'язані з вчиненням дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку

Витрати на управління багатоквартирним будинком: соцзахист

Постанова Кабінету Міністрів України від 27 квітня 2018 р. № 329:

- **граничний розмір** витрат на управління багатоквартирним будинком
- на сьогодні **5,22** грн./м.кв. на місяць
- лише для цілей соцзахисту
- склад витрат з управління, на який поширюються **субсидії**, обмежений

Форми управління багатоквартирним будинком



Форми управління багатоквартирним будинком: ПОНЯТТЯ

Закон “Про особливості...”:

- “управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов’язків співвласників, пов’язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку”
- вчинення таких дій - на підставі **прийнятих співвласниками рішень**

Вибір форми управління багатоквартирним будинком

Форми управління багатоквартирним будинком

Безпосередньо
співвласники

ОСББ

Управитель

Власниками

Органом місцевого
самоврядування

Вибір форми управління багатоквартирним будинком

Управління багатоквартирним будинком: невід'ємне право і функція

- Для співвласників участь в управлінні переважно виражається в участі в прийнятті рішень
- Прийняття рішень без створення ОСББ чи залучення управителя - базова, невід'ємна модель “за замовчуванням”
- **Перелік ч.2 ст.10 Закону “Про особливості...” - не є вичерпний**
- ОСББ не “відчужує” управління від власників (ОСББ = співвласники)
- **Будинок перебуває в управлінні ОСББ з моменту його створення** (= органи ОСББ вправі з моменту створення приймати рішення щодо управління)

Збори співвласників і загальні збори

Закон “Про особливості...”:

- “Неорганізовані” будинки
- Збори співвласників
- Відсутнє поняття кворуму
- Пропорційно площі*
- Всі питання >75%
- Обрання управителя >50%

Закон “Про ОСББ”:

- Створене ОСББ
- Загальні збори
- Відсутнє поняття кворуму
- Пропорційно площі* / як завгодно
- Всі питання >50%
- Майнові питання 2/3

Поняття управителя

- **Закон “Про особливості...”**: управитель - фізособа - підприємець або юридична особа - суб’єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб
- **Атестація**: передбачена з 01.01.2019, але без санкцій
- **Висновок**: ОСББ, правління, голова правління - не управителі

Поняття послуги з управління

Закон “Про ЖКП” - послуга з управління включає:

- утримання спільного майна*
- купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку
- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку

Послуга з управління не включає вивезення побутових відходів



Додаткові функції управителя за окремими рішеннями співвласників

У договорі про управління може бути обумовлено, що управитель:

- виступає уповноваженою особою співвласників у разі обрання співвласниками моделі колективного договору
- здійснює накопичення коштів на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку
- надає в оренду, встановлює сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку

Кошти, отримані внаслідок виконання цих функцій, не є власністю управителя.

Обрання управителя ОМС: питання 1 липня 2016 року (1)

Закон “Про особливості...”:

- Якщо протягом 1 року з дня набрання чинності Законом співвласники будинку без ОСББ не прийняли рішення про форму управління, управління здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради

Закон “Про ЖКП”:

- Якщо на день набрання чинності Законом не створено ОСББ, не обрано форму, не оголошено конкурс, виконавчий орган місцевої ради зобов'язаний оголосити і провести конкурс у 3-місячний строк з дня отримання протоколу зборів (>50% голосів) співвласників із проханням призначити управителя

Обрання управителя ОМС: питання 1 липня 2016 року (2)

Висновки:

- Положення закону про ЖКП не скасовує вимог закону “Про особливості...”
- Обов’язок провести конкурс, який виник 1 липня 2016 року, зберігається
- У разі звернення співвласників (>50% голосів) ОМС зобов’язаний провести конкурс протягом 3 місяців

Договір з управителем: сторони

Від імені всіх співвласників:

- одним/кількома співвласниками (за рішенням зборів співвласників), або
- органом місцевого самоврядування (якщо управителя визначив ОМС)

Сторонами договору є управитель і всі співвласники (не уповноважена особа і не ОМС!)

Договір з управителем: особливості укладання

Управителя обрали співвласники:

- управитель та умови договору визначаються зборами співвласників (>50% голосів)
- можуть оговорити додаткові функції
- ціна договірна (предмет переговорів)
- договір типовий
- на 1 рік з пролонгацією

Договір з управителем: особливості укладання

Управителя обрав ОМС:

- управитель та умови договору визначаються за результатами конкурсу
- без додаткових функцій
- ціна - за результатами конкурсу
- договір типовий
- на 1 рік з пролонгацією і правом співвласників достроково розірвати в односторонньому порядку

Ціна послуги з управління

Витрати на утримання: Винагорода управителю:

- згідно з кошторисом
- звітуються співвласникам
- не обов'язково розкривати
- не обов'язково звітувати
- “чорна скринька” ризиків і додаткових витрат

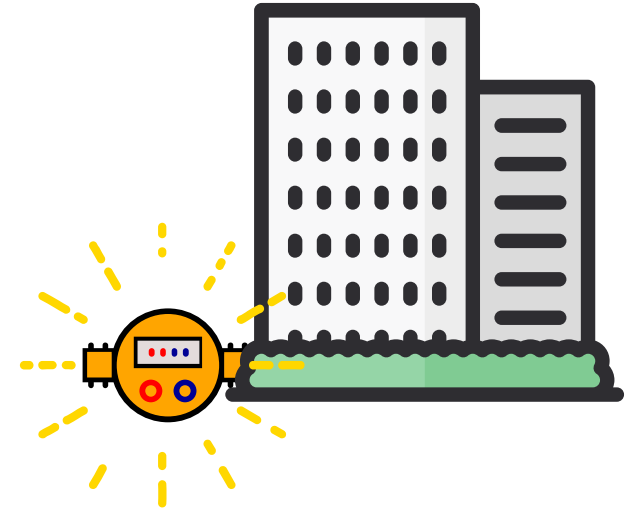
Одностороння зміна ціни заборонена законом!

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 зовнішніх мереж (централізоване тепло-, водопостачання)	Обладнані автономними системами	Обладнані індивідуальними (поквартирними) системами
Один споживач у будівлі			
Кілька споживачів у будівлі			

Сфера дії:

суб'єкти - "сторона постачання"

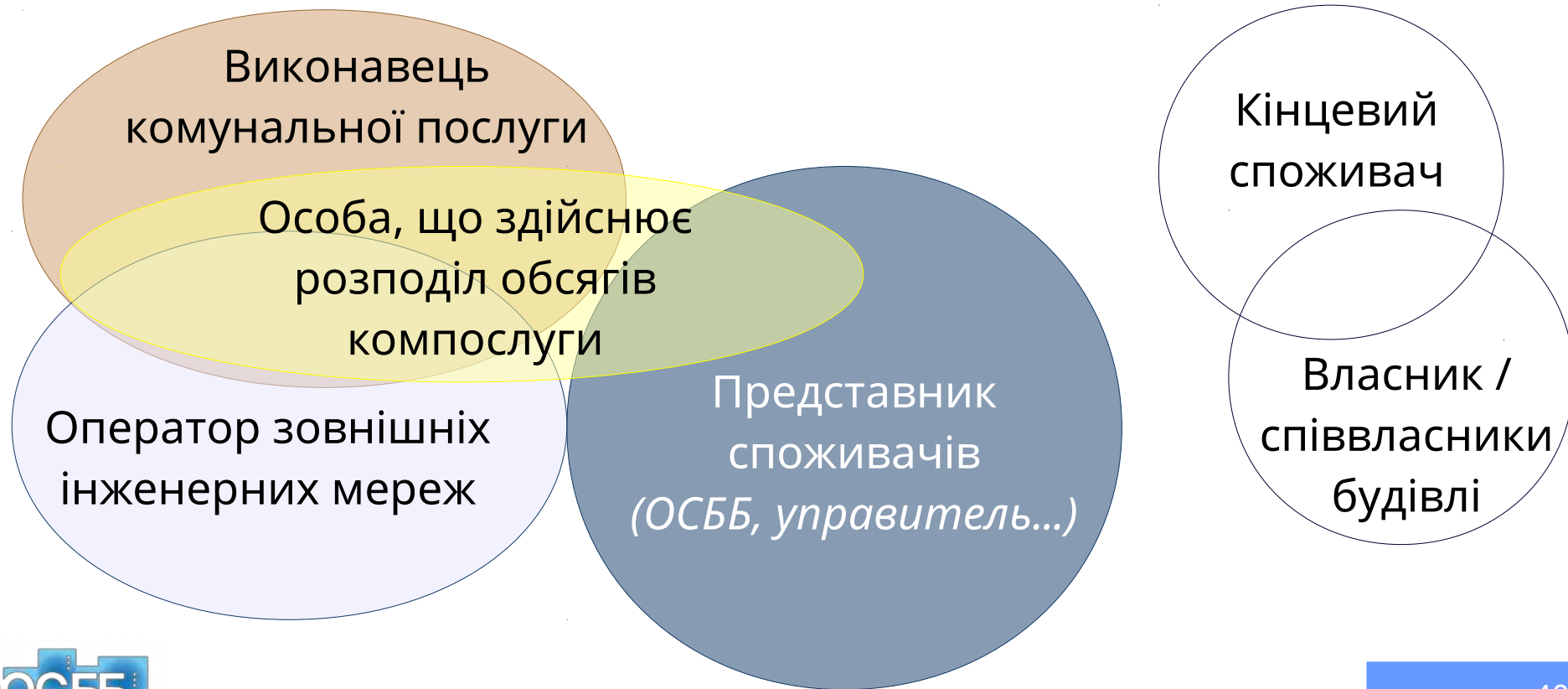
- **Оператор зовнішніх інженерних мереж** (власник / орендар / інший користувач мереж)
- **Виконавець комунальної послуги** (сторона договору про надання комунальної послуги)
- **Особа, що здійснює розподіл обсягів комунальних послуг** (виконавець / представник споживачів / ...)

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 до 5 років)
- (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 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 ввіді зовнішніх мереж в окреме приміщення в багатоквартирному будинку одночасно братиме участь у розрахунках і як комерційний і як розподільний

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

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 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 аборобслуговування (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

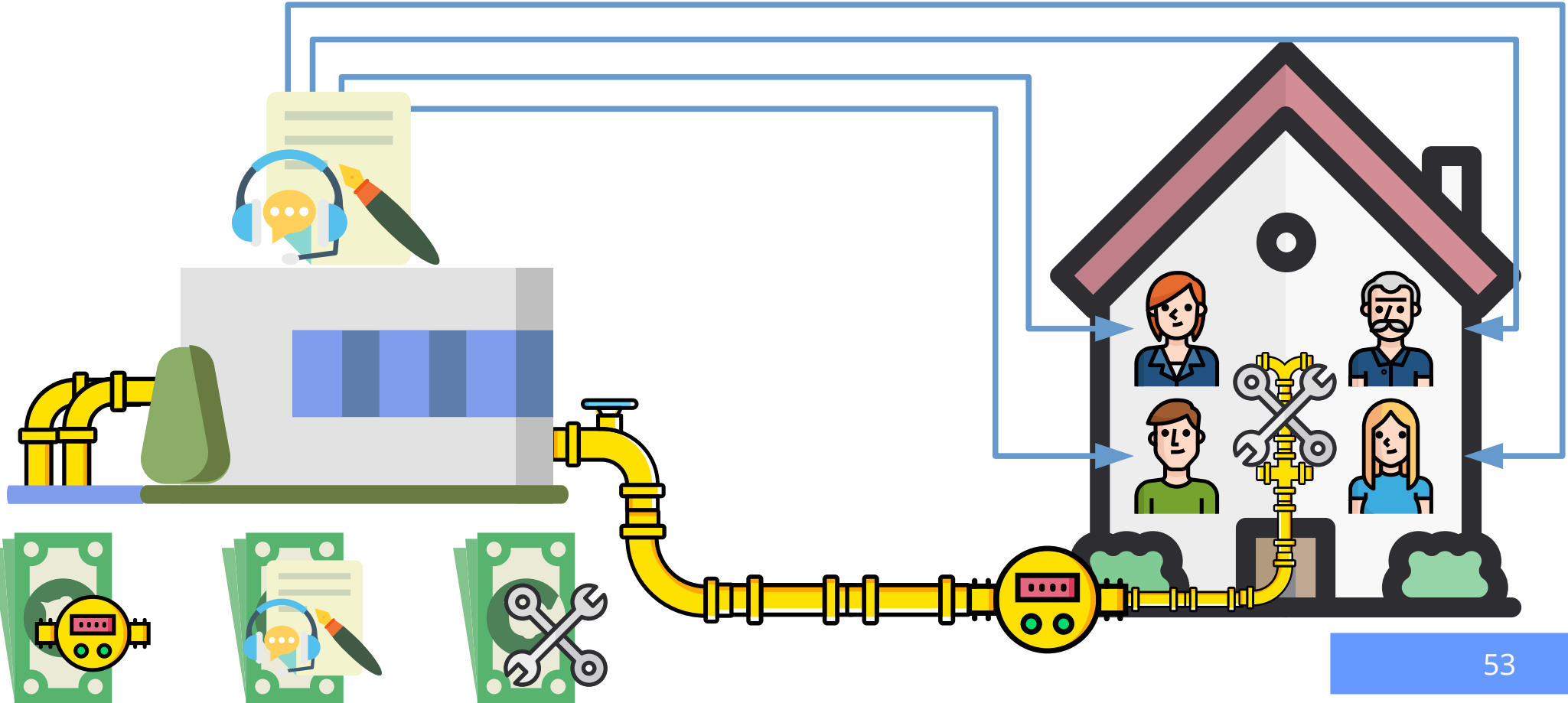
“КОЛЕКТИВНИЙ”

- 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)

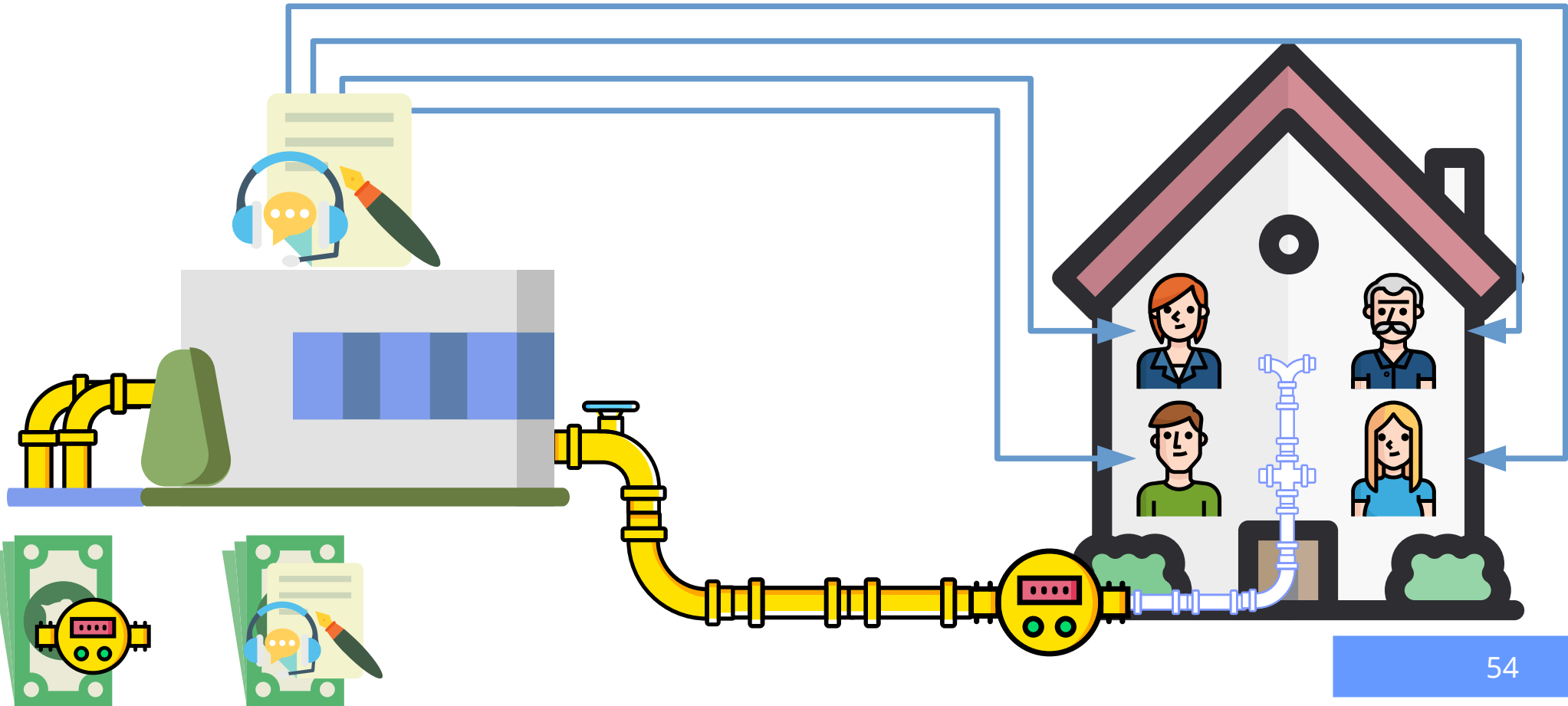
З КОЛЕКТИВНИМ СПОЖИВАЧЕМ

- те саме, але ОСББ укладає договір від власного імені

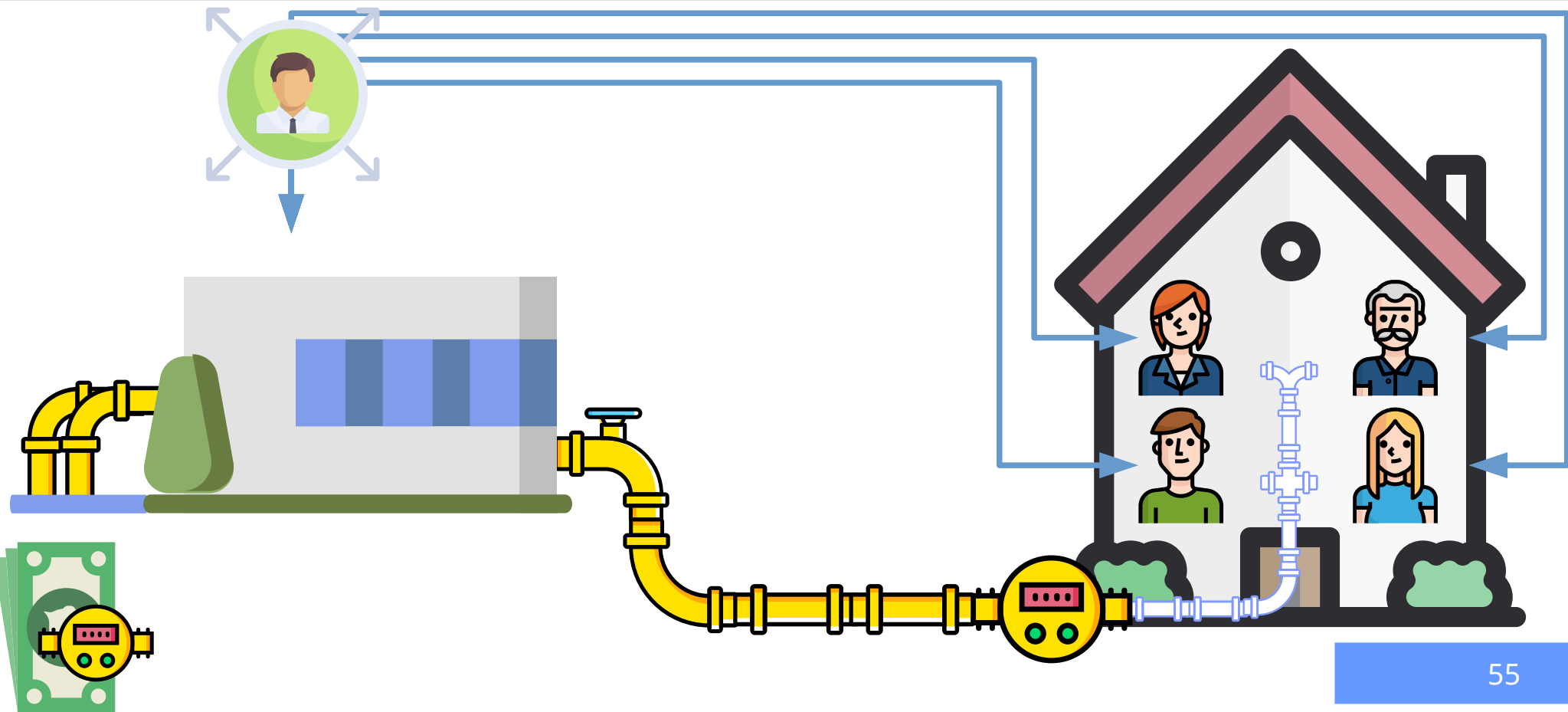
Індивідуальний договір (з "внутрянкою")



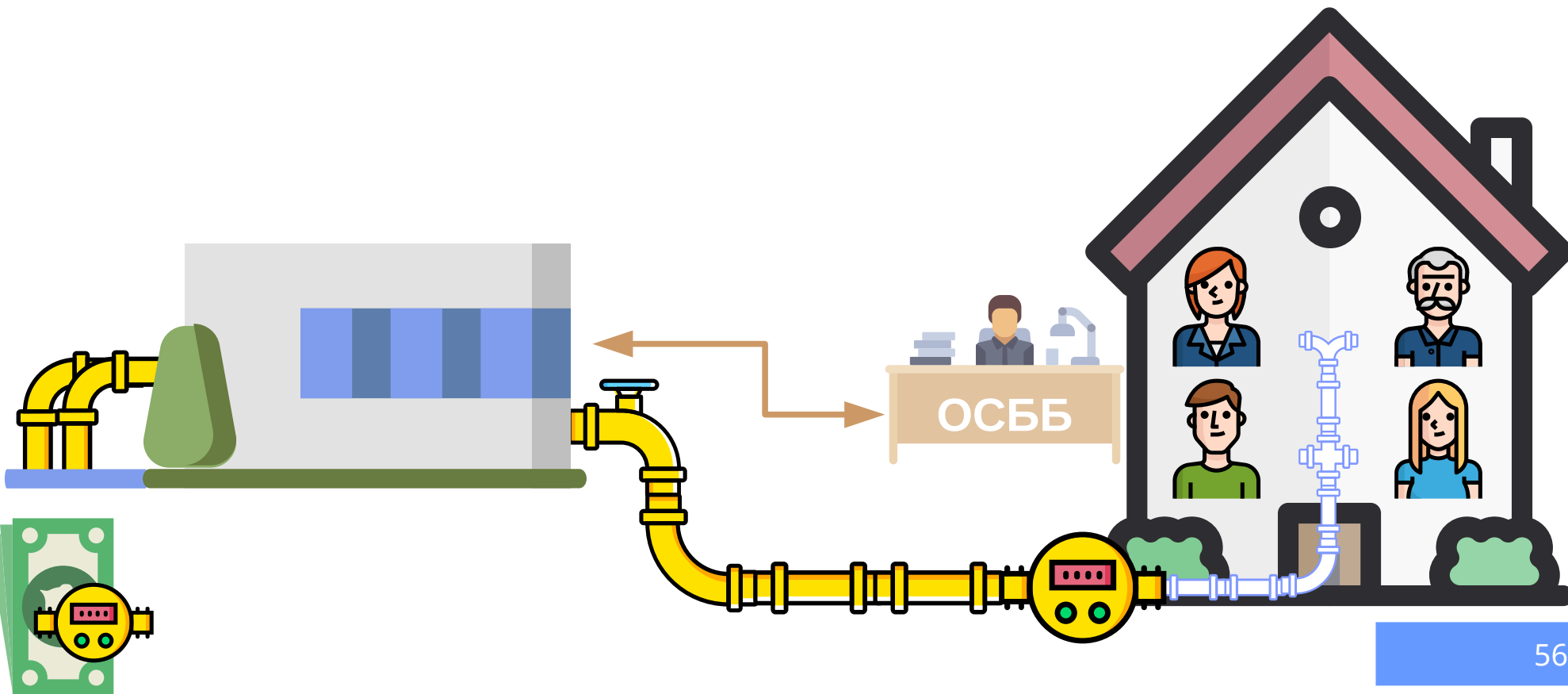
Індивідуальний договір (без "внутрянки")



Коллективний 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



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

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!

© Дмитро Левицький, 2018. Копіювання і поширення вітається.

Зміст актуальний на 24 травня 2018 року.

Графічні зображення:

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

