

Основні нормативно – правові акти у сфері ЖКГ

1. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» ([Закон](#) № 1060 від 03.12.2020 року, дата набрання чинності 01.05.2021)
2. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;
3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком»;
Типовий договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком;
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 482 «Про затвердження Порядку здійснення перерахунку вартості послуги з управління багатоквартирним будинком за період її ненадання, надання невідповідної якості»;
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2018 № 1145 «Про проведення Порядку проведення перевірки відповідності якості надання деяких комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг»;
7. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2018 № 190 «Про затвердження Обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової

Основні нормативно – правові акти у сфері ЖКГ

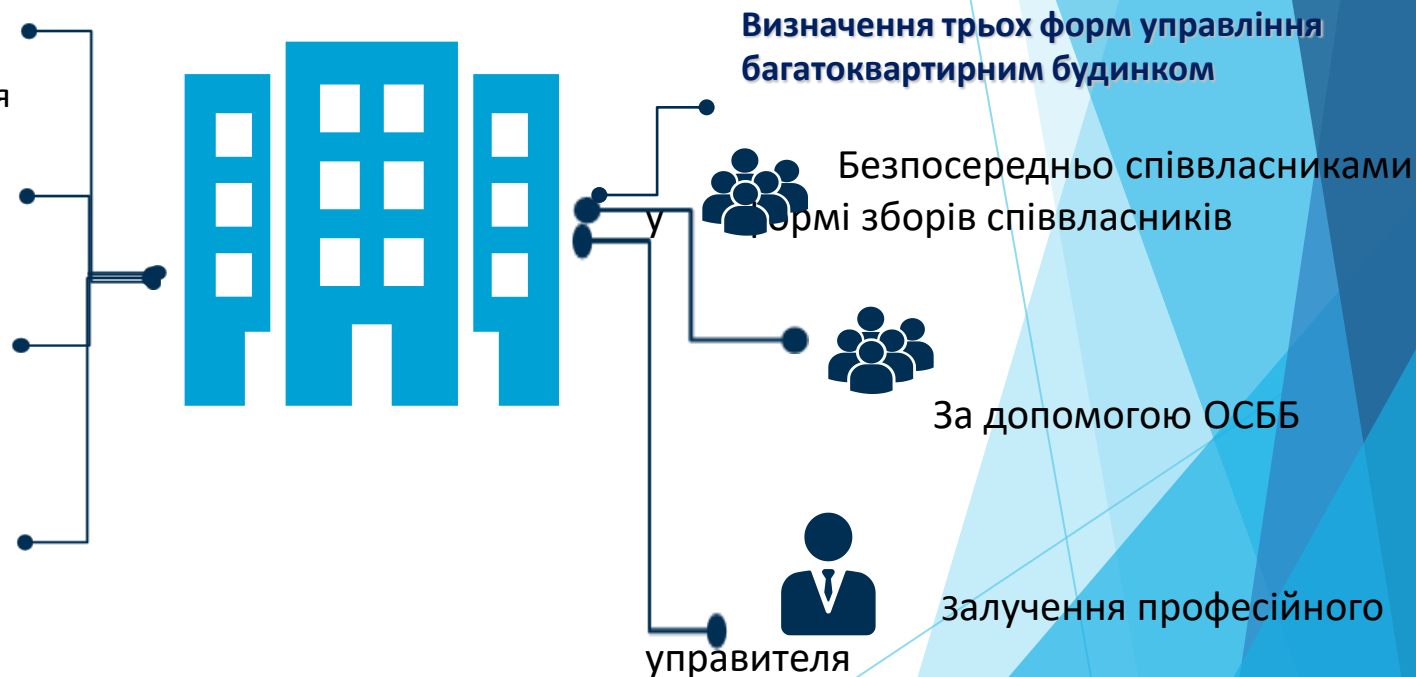
8. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 17.07.2018 № 176 «Про затвердження Переліку технічної документації на багатоквартирний будинок»;
9. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку»;
10. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203 «Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку»;
11. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.08.2018 № 219 «Про затвердження Порядку обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водовідведення та постачання гарячої води»;
12. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій».

Нове в законодавстві у сфері надання житлово-комунальних послуг (Закон № 1060)

- ▶ Впровадження публічних договорів про постачання комунальних послуг.
- ▶ Можливість обрання моделі організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг. Правові аспекти та відмінності договорів.
- ▶ Надання права співвласникам багатоквартирного будинку у будь-який час змінювати вид договору у разі прийняття ними рішення про обрання моделі договірних відносин у будинку.
- ▶ Впорядкування механізму оплати за спожиті комунальні послуги.
- ▶ Врегулювання питання надання послуги з управління багатоквартирним будинком у багатоквартирних будинках, в яких всі квартири, житлові та нежитлові приміщення є неприватизованими.
- ▶ Надання права виконавцям послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій або управителям достроково розривати договори про надання послуг.
- ▶ Врегулювання питання проведення органами місцевого самоврядування конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків.
- ▶ Урегульоване питання технічного обслуговування внутрішньобудинкових газових мереж у багатоквартирних будинках

Основні принципи ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (Закон № 417)

- ❖ Визначення приналежності будинку співвласникам (ліквідація «балансоутримання»)
- ❖ Запровадження нової послуги з управління, започаткування демонополізації галузі
- ❖ Забезпечення надання доступу співвласникам до технічної документації на будинок
- ❖ Запровадження ефективної процедури прийняття співвласниками рішень щодо управління спільним майном



Перелік житлово- комунальних послуг

ЖИТЛОВА ПОСЛУГА

КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ

житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

Послуга з управління багатоквартирним будинком включає:

- 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;-
- купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;
 - поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;
 - інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку;.

положення щодо знаходження, за даними Державного земельного кадастру, прибудинкової території у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, вводиться в дію з 1 січня 2023 року згідно із Законом



- послуги з постачання та розподілу природного газу;
- постачання та розподілу електричної енергії;
- постачання теплової енергії;
- постачання гарячої води;
- централізованого водопостачання;
- централізованого водовідведення;
- поводження з побутовими відходами.

Взаємовідносини управителя з підприємствами тепло-, водопостачання та водовідведення запровадження різних моделей договірних відносин

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 ,enb укладені протягом двох місяців з дня набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України про затвердження типових публічних договорів приєднання про надання комунальних послуг.

Важливо: Перехідний період: 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

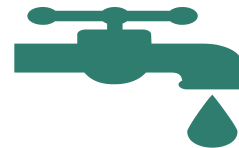
Як укласти договір?



1. Надіслати пропозицію про укладення договору разом з проектом договору, складеним згідно типового
1. Укласти договір або повідомити про свою відмову від укладання, або надати свої заперечення, або протокол розбіжностей (30 днів на розгляд)

В той же час, якщо виконавець послуги отримав пропозицію + договір, не відповів, але не припинив надавати послугу - договір вважається укладеним

Якщо споживач отримав пропозицію та договір, але не відповів виконавцю послуги, а продовжив користуватися його послугами - договір вважається укладеним.



Моделі договірних відносин

Індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем

(укладається із кожним співвласником)

Колективний договір
(укладається з управителем або ін. уповноваженою співвласниками особою)

Колективний споживач
(укладається з ОСББ або ін. юр. особою)

Публічний договір приєднання
У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договірних відносин та не уклали з виконавцем комунальної послуги відповідний договір

❖ Постановою КМУ від 5 липня 2019 р. № 690 затверджено:

«Правила надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення і типових договорів про надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення»

❖ Постановою КМУ від 21 серпня 2019 р. № 830 затверджено

«Правила надання послуги з постачання теплової енергії і типових договорів про надання послуги з постачання теплової енергії»

Ідивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем:

Укладається між співвласником та виконавцем відповідної послуги

Плата за таким договором складається з:

- ☐ Плати за послуги;
- ☐ Плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем;
- ☐ Плати за абонентське обслуговування.

Відповідальність несе особисто співвласник

**Комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії надаються виключно на підставі індивідуальних договорів.*

Колективний договір

Укладається уповноваженою співвласниками особою, за рахунок усіх співвласників

- ☐ *управитель багатоквартирного будинку;*
- ☐ *уповноважений орган управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;*
- ☐ *правління житлово-будівельного кооперативу.*

Відповідальність несе співвласник , за повідомленням уповноваженої особи

** У вартість не включається плата за абонентське обслуговування та плата за обслуговування внутрішньобудинкових систем,*

Колективний споживач

Укладається з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку як колективним споживачем від власного імені.

Умови укладення та виконання такого договору, а також відносини між колективним споживачем та індивідуальними споживачами регулюються статутом такого об'єднання та рішеннями його уповноважених органів управління.

Відповідальність несе ОСББ

ПІДСУМКИ:

Співвласники мають **самостійно** обрати варіант організації договірних відносин з виконавцями КП: **індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових мереж, колективний договір, колективний споживач.**

До дати обрання співвласниками багатоквартирного будинку однієї з моделей організації договірних відносин між виконавцем відповідної комунальної послуги та кожним співвласником укладається публічний договір приєднання

В такому випадку, до плати виконавцю не включається плата за обслуговування внутрішньобудинкових мереж. Технічне обслуговування та поточний ремонт мають здійснювати співвласники чи уповноважені ними особи.

** Обов'язок забезпечення готовності до надання КП внутрішньобудинкових систем покладається на співвласників*



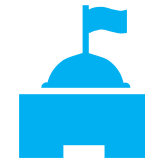
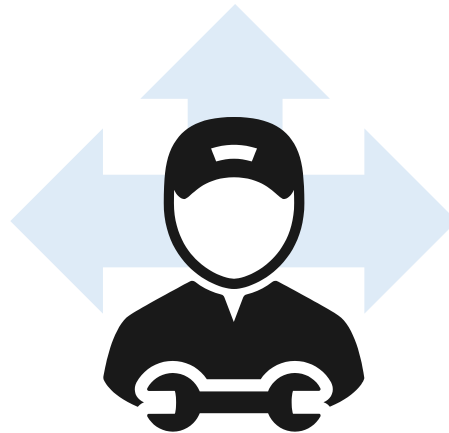
Як управитель може взяти будинок в управління



Бути обраним зборами
співвласників



Бути обраним
загальними зборами
ОСББ



Бути призначеним за
результатами
конкурсу ОМС *(якщо
співвласники звернулись з
вимогою)*

Тема 2: Організаційно-правові форми для управителів та їхні функції, взаємовідносини Управитель – ОСББ

Основні вимоги до управителя

- Окремий облік доходів та витрат по кожному будинку
- Щорічний звіт для співвласників
- Зберігання технічної документації
- Передача справ новому управителю
- Повернення співвласникам накопичень на капітальний ремонт та доходів від спільного майна
- Професійна атестація
- Страхування відповідальності (якщо передбачено договором)



Завдання управителя:

за договором із співвласниками забезпечити належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб