



На Луганщине областные власти вместе с ПРООН разрабатывают справочник для объединенных громад, информирует наш собкор Павел Воронцов

Фото пресс-службы Луганской ОГА-облВГА.

Посол Австралии в Украине Мелисса О'Рурк посетила Хмельнитчину, чтобы наладить сотрудничество в сфере торговых отношений и обмена опытом в развитии культурного наследия обеих стран. Во время встречи председатель облсовета Михаил Загородний представил инвестиционные возможности края, передает наш собкор Ирина Козак

Кому коммунальное улучшение?

Придется платить больше, а качество услуг вряд ли повысится

Постепенно приучив население к обязательной передаче показаний счетчиков и плате за предоставленные коммунальные услуги до определенной даты, новым Законом «О жилищно-коммунальных услугах» возвращена пеня за несвоевременную уплату и внедрены нововведения, которые вот уже несколько недель как начали действовать.

нальные услуги на протяжении 30 дней со дня получения потребителем предупреждения от исполнителя. Такое предупреждение присылается не ранее следующего рабочего дня по истечении предельного срока оплаты коммунальной услуги, определенного законодательством и/или договором о предоставлении соответствующей коммунальной

приниматель или юридическое лицо, которое по договору обеспечивает надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, надлежащие условия проживания и удовлетворение хозяйственно-бытовых нужд. При этом управляющий должен иметь в штате по меньшей мере одного наемного работника, который прошел профессиональную аттестацию на соответствие квалификационным требованиям профессии «менеджер (управляющий) жилого дома (группы домов)», а управляющий — физическое лицо — предприниматель — кроме этого может самостоятельно пройти профессиональную аттестацию.

Договор о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом (изменения в него) от лица всех совладельцев многоквартирного дома заключается с определенным управляющим совладельцем (совладельцами),

уполномоченными на это решением собрания совладельцев. Такой договор подписывается на условиях, утвержденных

КСТАТИ

Ныне в Украине из 160 тыс. многоквартирных домов почти 100 тыс. нуждаются в масштабной модернизации.

го имущества, если другое не установлено договором или решением совладельцев. Кроме того закон предусматривает возможность смены управляющего, если качество его услуг не будет удовлетворять. Выбрать управляющего владельцы квартир должны до 01.05.2020 года.

Или доступ в жилье, или отсутствие коммунальных благ

Один из важных моментов, на который следует обратить внимание, — обязанность потребителя обеспечить представителям исполнителя коммунальной услуги доступ в свое жилье, на другой объект недвижимого имущества для:

1) ликвидации и предотвращения аварий, связанных с предоставлением соответствующей коммунальной услуги (круглые сутки);

2) установления или замены санитарно-технического и инженерного оборудования, проведения технических или профилактических осмотров, снятия контрольных показаний узлов учета. В свою очередь представители поставителя коммунальной услуги обязаны предъявить свое удостоверение.

Отказ потребителя предоставить доступ исполнителю коммунальной услуги в принадлежащие потребителю помещения является основанием для прекращения предоставления потребителю соответствующей коммунальной услуги. И ее предоставление будет возобновлено после того, как впустили в помещение.

Кроме того в неотложных случаях, связанных с необходимостью спасения жизни и здоровья людей и/или имущества, например устранения аварии, может быть осуществлен доступ в жилье без получения согласия его владельца (пользователя) для проведения осмотра и ликвидации или предотвращения аварии.

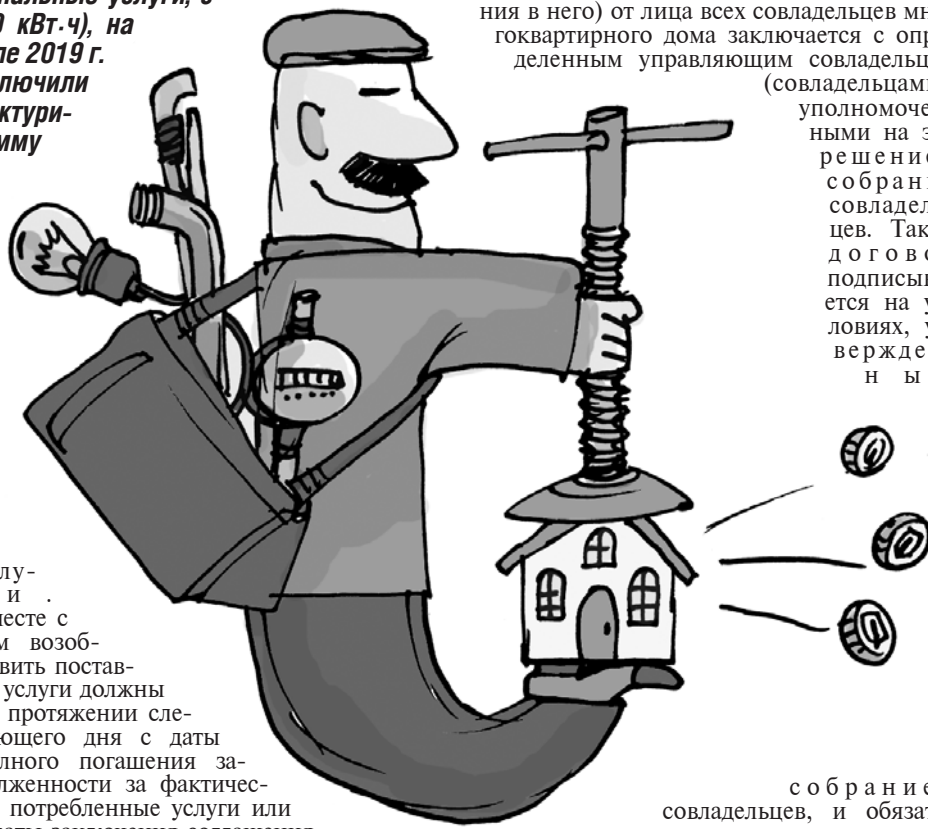
Год на изменения

Заключенные ранее договора о предоставлении коммунальных услуг будут действовать до заключения новых по правилам закона, а заключить их необходимо до мая 2020-го.

На протяжении одного года со дня вступления в действие закона совладельцы многоквартирных домов обязаны принять решение о модели организации договорных отношений с исполнителями коммунальных услуг (кроме услуг по снабжению электрической энергией и природным газом) по каждому виду коммунальной услуги. Если они этого не сделают, то с каждым совладельцем будет заключен индиви-

ЦИФРА

На конец апреля 2019 г. задолженность населения по плате за поставки природного газа составляла 29,5 млрд грн, за централизованное отопление и снабжение горячей водой — 19,3 млрд грн, за содержание домов, сооружений и придомовых территорий — 4,6 млрд грн, за централизованное снабжение холодной водой и водоотвод — 3,6 млрд грн, за вывоз бытовых отходов — 0,7 млрд грн, за снабжение электрической энергией — 5,8 млрд грн. Средние начисления за жилищно-коммунальные услуги, с учетом электроэнергии (из расчета 150 кВт.ч), на одного владельца лицевого счета в апреле 2019 г. составили 1191,9 грн. С населением заключили 18,7 тыс. договоров о погашении реструктуризированной задолженности на общую сумму 129,7 млн грн. Сумма внесенных платежей, с учетом долгосрочных договоров, составляла 75,4 млн грн.



услуги. Вместе с тем возобновить поставку услуги должны на протяжении следующего дня с даты полного погашения задолженности за фактически потребленные услуги или с даты заключения соглашения о реструктуризации задолженности. Однако действенное использование этой нормы под вопросом, поскольку в большинстве случаев из-за отсутствия технической возможности (вертикальная разводка или недопущение к счетчику, находящемуся в квартире) отключить отопление или воду должнику фактически нереально. По сути, реально смогут отключить разве что электрику.

Управляющий

Для обеспечения действенного функционирования многоквартирных домов (в частности их уборка, освещение, ремонт) их жители должны выбрать себе управляющего, а стоимость его услуг будет договорной. По сути, это будет замена обычному ЖЭКу. Это будет физическое лицо — пред-

собранием совладельцев, и обязан для выполнения всеми совладельцами. Договор и цена услуг управляющего обязательно согласовываются совладельцами (кроме случая его назначения по конкурсу). Если со временем будет необходимо внести изменения в условия договора или изменить цены услуг, управляющий должен созвать собрание совладельцев и обосновать необходимость соответствующих изменений.

При этом управляющий будет вести отдельный учет доходов и расходов (учетную карту) по каждому многоквартирному дому, находящемуся в его управлении, и обеспечивать его жителям свободный доступ к этой информации по их дому. Доходы от использования общего имущества многоквартирного дома будут направляться на капитальный ремонт (замену) обще-

Пеня

Ее размер устанавливается в договоре, но не выше 0,01 процента суммы долга за каждый день просрочки, а общий размер уплаченной пени не может превышать 100 процентов общей суммы долга. Начисление пени начинается с первого рабочего дня, следующего за последним днем предельного срока внесения платы за жилищно-коммунальные услуги. То есть если оплатить должны были до 20 числа, начисление пени начнется с 21.

Пеня не начисляется, если государство вам задолжало предоставленные льготы и жилищные субсидии и/или при наличии у потребителя задолженности по оплате труда, подтвержденной надлежащим образом (например, справка). Пеню можно начислять лишь на долги, возникшие после вступления в силу положения закона о ЖКУ, то есть с 1 мая 2019 года и по новым договорам (обязательно обратите внимание, есть ли там вообще пункт о начислении пени и ее размере), заключенным согласно упомянутому закону.

При этом пеня за несвоевременное осуществление платежей за коммунальные услуги может начисляться на ту сумму задолженности, которая образуется с момента заключения соответствующего договора о предоставлении коммунальных услуг.

Пеня за услугу по управлению многоквартирным домом может начисляться с момента заключения договора о предоставлении этой услуги, но не ранее 01.05.2019 г.

Возможность отключения. Исполнитель коммунальной услуги (кроме услуг по снабжению электрической энергией и природным газом) имеет право ограничить (прекратить) предоставление соответствующей услуги в случае непогашения в полном объеме задолженности за потребленные комму-

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Как разъясняет эксперт Мария Осипчук на странице Школы эффективного ОСМД, есть год для того, чтобы определиться с вариантом договора о предоставлении коммунальной услуги. Это не распространяется на электрическую энергию и газ, где потребление осуществляется исключительно на основании индивидуального договора, а расчеты — на основании индивидуального (квартирного) средства учета. Для всех остальных коммунальных услуг есть из чего выбирать.

Вариант 1. Индивидуальный договор (монополист отвечает за качество поставки услуги до квартиры). По такому договору потребитель будет оплачивать объем потребленной услуги, абонентский учет (распределение показателей общедомового счетчика между всеми совладельцами, начисление, работу с должниками и т. п.) и обслуживание внутридомовых сетей. Именно из-за того, что монополист будет осуществлять обслуживание сетей, он и будет нести ответственность за качество поставки услуги до квартиры потребителя. Понятно, что и абонентский учет, и обслуживание внутридомовых сетей являются дополнительными расходами. Ответственность по такому договору несет лично потребитель, которому можно начислить пеню в случае наличия задолженности или ограничить в пользовании коммунальной услугой.

Вариант 2. Коллективный договор (монополист отвечает за качество услуги на входе в дом). Это относительно

новая форма для наших реалий, поскольку независимо от того, что договор заключается один на весь дом, монополист будет применять штрафные санкции лично к каждому должнику при условии, что лицо, выступившее стороной коллективного договора от имени совладельцев, своевременно (на протяжении 10 дней с момента получения требования от монополиста) предоставило информацию о должниках в доме. Такой договор может заключить любое уполномоченное совладельцами лицо — председатель правления ОСМД, ЖСК, управляющий, физическое или юридическое лицо. Уполномоченное совладельцами лицо должно открыть банковский счет со специальным режимом использования, на который невозможно обратиться взыскание, а средства должны использоваться исключительно на оплату коммунальных услуг. Кроме того, именно это лицо должно осуществлять распределение объема потребленных услуг по общедомовому счетчику между всеми совладельцами, за что может получать вознаграждение, фактически абонентскую плату, о которой я говорила в варианте 1. По этому варианту обслуживание внутридомовых сетей осуществляет ОСМД или управляющий.

Вариант 3. Коллективный потребитель (монополист отвечает за качество услуги на входе в дом). Этот вариант доступен только для ОСМД. Заключая такой договор, надо

учитывать, что ОСМД как сторона договора будет отвечать за все задолженности совладельцев, а следовательно, монополист будет применять штрафные санкции не к каждому должнику, а к ОСМД. Преимуществом такого варианта является то, что ОСМД имеет право устанавливать внутренние правила для регламентации отношений по выполнению этого договора совладельцами. Обслуживание внутридомовых сетей осуществляется силами ОСМД (работниками или привлеченными подрядчиками).

Каждый из этих вариантов в многоквартирном доме должны выбирать совладельцы. В доме может быть лишь один вариант договора на каждую коммунальную услугу. Для выбора типа договора необходимо созвать собрание совладельцев или общее собрание ОСМД (если его создали) и принять соответствующее решение. Для принятия решения необходимо набрать свыше 50% голосов.

Если до 1 мая 2020 года вы не определитесь с вариантом договора с поставителем коммунальной услуги, он заключит с вами индивидуальный договор, по которому будет отвечать за качество услуги на входе в дом. Оплата по такому договору будет состоять из объема потребленной услуги и абонентской платы. Обслуживание внутридомовых сетей может осуществляться лицом, уполномоченным совладельцами, — ОСМД или управляющим.

ВАЖНО

В Украине с 1 июля должен заработать рынок электроэнергии.

дуальный договор о предостав-

лении коммунальной услуги.

В многоквартирных домах,

где не созданы объединения

совладельцев многоквартирного

дома или не принято решение о

форме управления домом и не

объявлен конкурс по назначе-

нию управляющего, местные

власти объявят и проведут такой

конкурс в трехмесячный срок со

дня получения протокола собра-

ния совладельцев дома с прось-

бой назначить управляющего.

Решение по этому вопросу счита-

ется принятым собранием сов-

ладельцев, если за него проголо-

совали владельцы квартир и не-

жилых помещений, площадь ко-

торых вместе превышает 50 про-

центов общей площади всех

квартир и жилых помещений

многоквартирного дома.

Отсоединиться

В многоквартирных домах, в

которых не менее половины

квартир и жилых помещений

отделены (отключены) от сетей

централизованного отопления и

централизованного горячего

водоснабжения, владельцы

квартир имеют право исключи-

тельно по собственному реше-

нию отделить (отключить) от

них свою квартиру или нежи-

лое помещение и устроить систе-

му индивидуального теплосна-

бжения (отопления и/или горя-

чего водоснабжения) в такой

квартире или нежилом помеще-

нии.

Право на претензии

Если услуги не предоставля-

ются, предоставляются не в пол-

ном объеме или ненадлежащего

качества, потребитель имеет

право вызвать исполнителя для

проверки их количества и/или

качества.

Аналогично это правило дей-

ствует и в отношении услуг,

предоставляемых управляющим.

По результатам составляется

акт-претензия, который подпи-

сывается потребителем и испол-

нителем коммунальной услуги

или управляющим (в отношении

Абонплата

Теперь выделим отдельные составляющие платы, которые

можно будет увидеть в платежке.

Плата по поставкам и распределению природного газа, поставкам и распределению электрической энергии по индивидуальному договору состоит из:

платы за услугу

согласно установленным ценам/тарифам;

платы за техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем многоквартирного дома, обеспечивающих предоставление соответствующей услуги

если совладельцы приняли

решение об осуществлении таких работ исполнителем соответствующей коммунальной услуги.

Плата исполнителю коммунальной услуги (кроме услуг по поставкам и распределению природного газа и электрической энергии) по индивидуальному договору состоит из:

платы за услугу

согласно утвержденным ценам/тарифам на соответствующую коммунальную услугу и объему потребленных коммунальных услуг;

предельный размер которой определяется Кабмином;

предоставление такой услуги, которая определяется договором между исполнителем и совладельцами.

суток с момента получения со-

общения потребителя.

Если же они не появятся в указанный срок или откажутся подписать акт-претензию, он подписывается потребителем и не менее чем двумя соседями и отправляется заказным письмом. После этого у исполнителя или управляющего (в отношении услуги по управлению многоквартирным домом) есть пять рабочих дней для удовлетворения требований или обоснованного письменного отказа.

Кстати, начиная с мая абон- плату необходимо вносить независимо от того, пользовались вы услугой или нет. Кроме этого в платежке будет указано распределение потребленных услуг в вашей квартире и по дому в местах общего пользования, соответственно и оплата по ним. Эксперт по вопросам коммунальных услуг Мария Осипчук в эфире «Громадського» рассказала, что тем, кто не живет в своей квартире, все же придется платить, ведь по новому закону должны быть оплачены — недосдача (то есть разница между частными и общедомовым счетчиком) будет распределяться между всеми жителями. Например, кубометры воды, которые не учитываются индивидуальными счетчиками, придется оплатить всем согласно метражу. Именно на эту услугу в случае неуплаты могут насчитать пеню.

Наталья ГЕЛЕТКО.
Рис. Алексея КУСТОВСКОГО.

Сравнение моделей организации договорных отношений по предоставлению коммунальных услуг

Индивидуальный договор

Индивидуальный договор (подвариант)

Коллективный договор

Договор с коллективным потребителем

До крана в квартире

До входа в дом

До входа в дом

До входа в дом

Взимается исполнителем

Взимается исполнителем

Исполнителем не взимается*

Исполнителем не взимается**

Взимается исполнителем

Исполнителем не взимается***

Исполнителем не взимается***

Прямые между потребителем и исполнителем

Прямые между потребителем и исполнителем

Потребитель — уполномоченное лицо — исполнитель

Потребитель — уполномоченное лицо — исполнитель

Исполнителем

Исполнителем

Исполнителем

Исполнителем

Исполнителем

Исполнителем

Проект USAID «Муниципальная энергетическая реформа в Украине»

* Соответствующие расходы заложены в плату управляющему или другому субъекту, заключающему договор от лица совладельцев.

** Соответствующие расходы заложены в смету ОСМД (заработная плата бухгалтера, расходы на печать квитанций и т. п.).

*** Соответствующие расходы являются частью расходов на управление многоквартирным домом, которое осуществляет другой субъект (управляющий, ОСМД).

На случай, если совладельцы не смогли достичь согласия между собой в отношении выбора модели организации договорных отношений (или с исполнителем — о плате за обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем), закон предусматривает модель «по умолчанию». Это — подвариант модели на основе индивидуального договора с такими особенностями:

• совладельцы не платят исполнителю за обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем;

• исполнитель не осуществляет обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем;

• исполнитель отвечает за качество услуги лишь на входе в дом, а не в жилье потребителя.

Соответственно, плата исполнителю в таком случае состоит лишь из:

• платы за услугу исходя из размера утвержденных цен (тарифов) на соответствующую коммунальную услугу и объема потребленных коммунальных услуг;

• платы за абонентское обслуживание.

До 1 мая 2020 г. необходимо:

> решить, по какой модели ваш дом и вы будете получать жилищно-коммунальные услуги;

> заключить новые договоры, а при их составлении внимательно изучить условия, которые вам предлагают, основания вашей ответственности и поставителя услуг (договора о предоставлении жилищно-коммунальных услуг заключаются согласно типовым или примерным договорам, утвержденным Кабинетом Министров Украины или другими уполномоченными законом государственными органами согласно закону).

Помните — вы как потребитель имеете право:

— без дополнительной оплаты получать от исполнителя жилищно-коммунальные услуги информацию о ценах/тарифах, общей стоимости месячного платежа, структуре цены/тарифа, нормах потребления и порядке предоставления соответствующей услуги, а также о ее потребительских свойствах;

— на устранение на протяжении срока, установленного договорами о предоставлении жилищно-коммунальных услуг или законодательством, выявленных недостатков в предоставлении жилищно-коммунальных услуг;

— на уменьшение в установленном законодательством порядке размера платы за жи-

лично-коммунальные услуги в случае их непредоставления, предоставления не в полном объеме или снижения их качества;

— на неоплату стоимости коммунальных услуг (кроме тепловой энергии) в случае их неиспользования (при отсутствии приборов учета) за период временного отсутствия в жилом помещении (другом объекте недвижимого имущества) потребителя и других лиц свыше 30 календарных дней при условии документально подтвержденного согласия по условиям договоров о предоставлении коммунальных услуг;

— получать от управляющего, исполнителя коммунальных услуг штраф в размере, определенном договорами о предоставлении соответствующих жилищно-коммунальных услуг, за превышение нормативных сроков проведения аварийно-восстановительных работ;

— на проверку количества и качества жилищно-коммунальных услуг в установленном законодательством порядке;

— составлять и подписывать акты-претензии в связи с нарушением порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг, изменением их потребительских свойств и превышением сроков проведения аварийно-восстановительных работ;

— расторгнуть договор о предоставлении коммунальной услуги, предупредив об этом ис-

полнителя соответствующей коммунальной услуги не менее чем за два месяца до даты расторжения договора, при условии допуска исполнителя для осуществления технического прекращения предоставления соответствующей услуги (кроме договоров о поставках тепловой энергии, заключенных с потребителями в многоквартирном доме за исключением случая расторжения такого договора коллективным потребителем).

Договор о предоставлении коммунальных услуг заключается сроком на один год. Если за один месяц до истечения указанного срока ни одна из сторон письменно не известит другую сторону об отказе от договора, договор считается продленным на очередной годичный срок.

Если на протяжении 30 дней после получения проекта договора (изменений в него) исполнитель коммунальной услуги, получивший проект договора (изменений в договор) от потребителя, не сообщил о своем отказе от заключения договора (внесения изменений) и не представил свои возражения либо протокол разногласий к нему и при этом не прекратил предоставление коммунальной услуги этому потребителю (или иным образом удостоверил свою волю к предоставлению соответствующей коммунальной услуги потребителю), договор (изменения в него) считается заключенным в редакцию, предложенной потребителем.

Тем, кто не живет в своей квартире, все равно придется за нее платить