



На Луганщині обласна влада разом із ПРООН розробляє довідник для об'єднаних громад, інформує наш власкор Павло Воронцов

Фото прес-служби Луганської ОДА-облВЦА.

Посол Австралії в Україні Мелісса О'Рурк відвідала Хмельниччину, щоб налагодити співпрацю в галузі торговельних відносин та обміну досвідом у розвитку культурної спадщини обох країн. Під час зустрічі голова облради Михайло Загородний представив інвестиційні можливості краю, *передає наш власкор Ірина Козак*

## Кому комунальне покращення?

### Доведеться платити більше, а якість послуг навряд чи поліпшиться

*Поступово привчивши населення до обов'язкової передачі показань лічильників і сплати за надані комунальні послуги до певної дати, новим Законом «Про житлово-комунальні послуги» повернули пеню за несвоєчасну сплату та запровадили нововведення, які ось уже декілька тижнів як почали діяти.*

їхні мешканці мають обрати собі управителя, а вартість його послуг буде догворною. По суті, це буде заміна звичному ЖЕКу. Це буде фізична особа — підприємець або юридична особа, яка за договором забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. При цьому управитель повинен мати у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», а управитель — фізична особа — підприємець — крім цього може самостійно пройти професійну атестацію.

їхнього будинку. Доходи від використання спільного майна багатоквартирного будинку спрямовуватимуться на капітальний ремонт (заміну) спільного майна, якщо інше не встановлено договором або рішенням співвласників. Крім цього закон передбачає можливість зміни управителя, якщо якість його послуг не задовольнятиме. Обрати управителя власники квартир мають до 01.05.2020 року.

**ДО РЕЧІ**  
**Сьогодні в Україні зі 160 тис. багатопверхових будинків майже 100 тис. потребують масштабної модернізації.**

#### ЦИФРА

**На кінець квітня 2019 р. заборгованість населення зі сплати за постачання природного газу становила 29,5 млрд грн, за централізоване опалення та постачання гарячої води — 19,3 млрд грн, за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій — 4,6 млрд грн, за централізоване постачання холодної води та водовідведення — 3,6 млрд грн, за вивезення побутових відходів — 0,7 млрд грн, за постачання електричної енергії — 5,8 млрд грн. Середні нарахування за житлово-комунальні послуги, з урахуванням електроенергії (із розрахунку 150 кВт·год), на одного власника особового рахунку у квітні 2019 р. становили 1191,9 грн. Із населенням було укладено 18,7 тис. договорів щодо погашення реструктуризованої заборгованості на загальну суму 129,7 млн грн. Сума внесених платежів, з урахуванням довгострокових договорів, становила 75,4 млн грн.**

#### Пеня

Її розмір встановлюється у договорі, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення, а загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу. Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за житлово-комунальні послуги. Тобто якщо оплатити повинні були до 20 числа, нарахування пені почнеться з 21.



Пеня не нараховується, якщо держава вам заборгувала надані пільги та житлові субсидії та/або за наявності у споживача заборгованості з оплати праці, підтверженої належним чином (наприклад, довідка). Пеню можна нараховувати лише на борги, які виникли після набуття чинності положення закону про ЖКП, тобто з 1 травня 2019 року та за новими договорами (обов'язково зверніть увагу, чи є там узагалі пункт про нарахування пені та її розмір), які будуть укладені відповідно до згаданого закону.

При цьому пеня за несвоєчасне здійснення платежів за комунальні послуги може нараховуватися на ту суму заборгованості, що утвориться з моменту укладення відповідного договору про надання комунальних послуг.

Пеня за послугу з управління багатоквартирним будинком може нараховуватися з моменту укладення договору про надання цієї послуги, але не раніше 01.05.2019 р.

**Можливість відключення.** Виконавець комунальної послуги (крім послуг з постачання електричної енергії та природного газу) має право обмежити (припи-

ршенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками. Договір і ціна послуг управителя обов'язково погоджуються співвласниками (крім випадку його призначення за конкурсом). Якщо згодом буде необхідно внести зміни до умов договору або змінити ціну послуг, управитель повинен скликати збори співвласників та обґрунтувати необхідність відповідних змін.

**Управитель**  
Для забезпечення дієвого функціонування багатоквартирних будинків (зокрема їх прибирання, освітлення, ремонт)

Варіант 1. **Індивідуальний договір** (монополіст відповідальний за якість постачання послуги до квартири). За таким договором споживач оплачуватиме обсяг спожитої послуги, абонентський облік (розподіл показників загальнобудинкового лічильника між усіма співвласниками, нарахування, роботу з боржниками тощо) та обслуговування внутрішньобудинкових мереж. Саме через те, що монополіст здійснюватиме обслуговування мереж, він і нести відповідальність за якість постачання послуги до квартири споживача. Зрозуміло, що і абонентський облік, і обслуговування внутрішньобудинкових мереж є додатковими витратами. Відповідальність за таким договором несе особисто споживач, якому можна нараховувати пеню в разі наявності заборгованості або обмежити в користуванні комунальною послугою.

Варіант 2. **Колективний договір** (монополіст відповідальний за якість послуги на вході в будинок). Це доволі

нова форма для наших реалій, оскільки незалежно від того, що договір укладається один на весь будинок, монополіст застосовуватиме штрафні санкції особисто до кожного боржника за умови, якщо особа, котра виступила стороною колективного договору від імені співвласників, вчасно (протягом 10 днів з моменту отримання вимоги від монополіста) надала інформацію про боржників у будинку. Такий договір може укласти будь-яка уповноважена співвласниками особа — голова правління ОСББ, ЖБК, управитель, фізична або юридична особа. Уповноважена співвласниками особа має відкрити банківський рахунок зі спеціальним режимом використання, на який неможливо звернути стягнення, а кошти мають використовуватися виключно на оплату комунальних послуг. Крім того, саме ця особа має здійснювати розподіл обсягу спожитих послуг за загальнобудинковим лічильником між усіма співвласниками, за що може отримувати винагороду, фактично абонентську плату, про яку я говорила у варіанті 1. За цим варіантом обслуговування внутрішньобудинкових мереж здійснює ОСББ або управитель.

Варіант 3. **Колективний споживач** (монополіст відповідальний за якість послуги на вході в будинок). Цей варіант доступний тільки для ОСББ. Укладаючи такий договір,

#### ДУМКА ЕКСПЕРТА

Як роз'яснює експерт Марія Осипчук на сторінці Школи ефективного ОСББ, є рік для того, щоб визначитися з варіантом договору про надання комунальної послуги. Це не поширюється на електричну енергію та газ, де споживання здійснюється виключно на підставі індивідуального (квартирного) засобу обліку. Для всіх інших комунальних послуг є з чого обирати.

треба враховувати, що ОСББ як сторона договору відповідатиме за всі заборгованості співвласників, а отже, монополіст застосовуватиме штрафні санкції не до кожного боржника, а до ОСББ. Перевагою такого варіанта є те, що ОСББ має право встановлювати внутрішні правила для регламентації відносин щодо виконання цього договору співвласниками. Обслуговування внутрішньобудинкових мереж здійснюється силами ОСББ (працівниками або залученими підрядниками).

Якщо до 1 травня 2020 року ви не визначитесь з варіантом договору з надавачем комунальної послуги, він укладе з вами індивідуальний договір, за яким буде відповідальним за якість послуги на вході в будинок. Оплата за таким договором складатиметься з обсягу спожитої послуги та абонентської плати. Обслуговування внутрішньобудинкових мереж має здійснюватися особою, уповноваженою співвласниками, — ОСББ або управителем.



**ІРОНІЧНО  
ПРО СЕРІОЗНЕ**

**Давайте спробуємо...**  
повернути надмірно сплачені кошти за опалення та гаряче водопостачання

Упродовж кількох днів намагалися зв'язатися з операторами кол-центру «Київтеплоенерго». Але зрозуміли нарешті, що це просто нереально! Автотелерахівач налаштований так, що після кількох прослуховувань загальної інформації і тицання пальцем у клавіатуру телефону, коли здається, що от-от, нарешті, випадіє радісна нагода поспілкуватися-поскаржитися живій людині, а не машині, відбувається роз'єднання...

Зовсім не хотілося у літню спеку зависати протягом кількох годин у так званому Центрі комунального сервісу (ЦКС). Хоч він і названий по-сучасному, але знаємо: навідувалися у ЦКС ДТЕК, де довелося провести в черзі чотири години, а на вирішення питання пішло вісім хвилин. При нагоді розповімо...

Ми пішли своїм шляхом. Добре, що нині є таке розмаїття комунікаційних засобів, що і нікому примусять заговорити. Даруйте. Нікого образити не хотіли. Це художньо-ідіоматичний вираз, і не більше. Отож у соціальних мережах заходимо на сторінку КП «Київтеплоенерго» і... беремо бика за роги. Тобто ставимо конкретне запитання у месенджері. Допоки?!! Наприклад, і чекаємо. Не знаємо, як кому пощастить, а ми свою відповідь отримали протягом кількох годин. І, вірите, хоч поки що не зовсім задоволені результатом, але сподіваємось на подальший діалог.

Під час нашого спілкування у соцмережі сплило запитання, яке і сьогодні для багатьох теперішніх клієнтів «Київтеплоенерго» є актуальним. А саме — повернення коштів, помилково (назвемо це так) сплачених попередникові — ПАТ «Київенерго». Мова про тих, хто дисципліновано платив і намагався наперед розрахуватися за послуги гарячого водопостачання та опалення. Хто ж знав, що на зміну одній конторі прийде зовсім інша. От і «загубилися» грошенята киян на чужих приватних рахунках. У декого були переплати по 5—6 тисяч гривень. Минув рік, і, звісно, ніхто не подумав повернути гроші! І, що найобурливіше, не поспішає це робити, та й, схоже, не збирається.

Тим часом нам повідомили, що КП «Київтеплоенерго» не є правонаступником ПАТ «Київенерго». (Хто б сумнівався!) Тому, мовляв, про автоматичний перерахунок забудьте й думати. Все як завжди: у найгірших традиціях. Вигрибаємо жар руками самих потерпілих. Цитуємо: «...Для отримання роз'яснень (навіщо нам ваші роз'яснення? гроші віддайте!) та повернення надмірно сплачених коштів за послуги з централізованого опалення та гарячого водопостачання, які були сплачені безпосередньо споживачами, що надавалися в період до 1.05.2018 р., необхідно звернутися до будь-якого сервісного центру комунального концерну «Центр комунального сервісу» та надати необхідні документи: заява платника про повернення на ім'я керівника ПАТ «Київенерго», копія паспорта платника, копія ідентифікаційного коду платника, завірені банком банківські реквізити платника для перерахування коштів, копія оплаченої квитанції платника на рахунок ПАТ «Київенерго» на суму, що не менше зазначеної в заяві до повернення».

**Знаєте, що найбільше обурює у цій ситуації? Що кожен іржавий цвяк надуває шоки, уявляючи себе шкваренем, і вимагає купу різних не потрібних ні йому, ні вам паперів, аби загальмувати вирішення питання. Мусимо коритися...**

Віктор БОНДАР.

**Абонплата**

Тепер буде виділено окремі складові плати, які можна буде побачити у платіжці.

**Плата з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії за індивідуальним договором складається з:**  
плати за послугу відповідно до встановлення цін/тарифів;

плати за технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної послуги,

якщо співвласники прийняли рішення про здійснення таких робіт виконавцем відповідної комунальної послуги.

**Плата виконавцю комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і електричної енергії) за індивідуальним договором складається з:**  
плати за послугу відповідно до затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг;

плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, які забезпечують

відповідну до затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг; граничний розмір якої визначається Кабміном; надання такої послуги, що визначається договором між виконавцем та співвласниками.

Якщо ж вони не з'являться у вказаний строк або відмовляються підписати акт-претензій, він підписується споживачем та не менш як двома сусідами і надсилається рекомендованим листом. Далі у виконавця або управителя (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) є п'ять робочих днів для задоволення вимог або обґрунтованої письмової відмови.

До речі, починаючи з травня абонплату необхідно сплачувати незалежно від того, користувалися ви послугою чи ні. Крім цього в платіжці буде вказано розподіл спожитих послуг у вашій квартирі та по будинку в місцях загального користування, відповідно і оплата за ними. Експерт з питань комунальних послуг Марія Осипчук в ефірі «Громадського» розповіла, що тим, хто не живе у своєму помешканні, все ж доведеться платити, адже за новим законом усі послуги, які отримав будинок, повинні бути оплачені — достача (тобто різниця між приватними та загальнобудинковим лічильником) розподілятиметься між усіма мешканцями. Наприклад, кубометри води, які не враховуються індивідуальними лічильниками, доведеться оплатити всім згідно з метражем. І саме на цю послугу в разі несплати можуть нарахувати пеню.

**Наталя ГЕЛЕТКО.**

**Мал. Олексія КУСТОВСЬКОГО.**

води, власники квартир мають право виключно за власним рішенням відокремити (відключити) від них свою квартиру чи нежитлове приміщення та влаштувати систему індивідуального теплопостачання (опалення та/або гарячого водопостачання) у такій квартирі чи нежитловому приміщенні.

**Право на претензії**

Якщо послуги не надаються, надаються не в повному обсязі або неналежної якості, споживач має право викликати виконавця для перевірки їх кількості та/або якості.

Аналогічно це правило діє і щодо послуг, які надає управитель.

За результатами складається акт-претензія, який підписується споживачем та виконавцем комунальної послуги або управителем (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком). Виконавець комунальної послуги або управитель (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) зобов'язаний прибути на виклик споживача у строки, визначені в договорі про надання послуги, але не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення споживача.

**ВАЖЛИВО**

**В Україні з 1 липня має запрацювати ринок електроенергії.**

У багатоквартирних будинках, де не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або не прийнято рішення про форму управління будинком і не оголошено конкурс із призначення управителя, місцева влада оголосить і проведе такий конкурс у тримісячний строк із дня отримання протоколу зборів співвласників будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир і нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

**Від'єднатися**

У багатоквартирних будинках, у яких не менш як половина квартир та нежитлових приміщень відокремлена (відключена) від мереж централізованого опалення та централізованого постачання гарячої

Порівняння моделей організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг	Індивідуальний договір	Індивідуальний договір (підваріант)	Колективний договір	Договір
				із колективним споживачем
Відповідальність виконавця за якість послуги	До крану в квартирі	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 обслуговування і поточний ремонт внутрішньобудинкових систем	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)

Проект USAID «Муніципальна енергетична реформа в Україні»

\* Відповідні витрати закладаються у плату управителеві чи іншому суб'єкту, що укладає договір від імені співвласників.

\*\* Відповідні витрати закладаються у кошторис ОСББ (заробітна плата бухгалтера, витрати на друк квитанцій тощо).

\*\*\* Відповідні витрати є частиною витрат на управління багатоквартирним будинком, яке здійснює інший суб'єкт (управитель, ОСББ).

На випадок, якщо співвласники не змогли досягнути згоди між собою щодо обрання моделі організації договірних відносин (або з виконавцем — про плату за обслуговування і поточний ремонт внутрішньобудинкових систем), закон передбачає модель «за замовчуванням». Це — підваріант моделі на основі індивідуального договору з такими особливостями:

- співвласники не сплачують виконавцеві за обслуговування і поточний ремонт внутрішньобудинкових систем;
- виконавець не здійснює обслуговування і поточний ремонт внутрішньобудинкових систем;
- виконавець відповідає за якість послуги лише на вході в будинок, а не у приміщенні споживача.

Відповідно, плата виконавцеві в такому разі складається лише з:

- плати за послугу виходячи з розміру затверджених цін (тарифів) на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг;
- плати за абонентське обслуговування.

**До 1 травня 2020 р. необхідно:**

**> вирішити, за якою моделлю ваш будинок та ви отримуватимете житлово-комунальні послуги;**

**> укласти нові договори, а при їх укладанні уважно вивчити умови, які вам пропонують, підстави вашої відповідальності та надавача послуг (договори про надання житлово-комунальних послуг укладатимуться відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законам державними органами відповідно до закону).**

**Пам'ятайте — ви як споживач маєте право:**

— без додаткової оплати одержувати від виконавця житлово-комунальних послуг інформацію про ціни/тарифи, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, норми споживання та порядок надання відповідної послуги, а також про її споживчі властивості;

— на усунення протягом строку, встановленого договорами про надання житлово-комунальних послуг або законодавством, виявлених недоліків у наданні житлово-комунальних послуг;

— на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за житлово-

комунальні послуги у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження їхньої якості;

— на неоплату вартості комунальних послуг (крім постачання теплової енергії) у разі їх невикористання (за відсутності приладів обліку) за період тимчасової відсутності в житловому приміщенні (іншому об'єкті нерухомого майна) споживача та інших осіб понад 30 календарних днів за умови документально підтвердження відповідно до умов договорів про надання комунальних послуг;

— отримувати від управителя, виконавців комунальних послуг штраф у розмірі, визначеному договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;

— на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг у встановленому законодавством порядку;

— складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання житлово-комунальних послуг, зміною їхніх споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

— розірвати договір про надання комунальної послуги, попередивши про це виконавця відповідної комунальної послуги не менш як за

два місяці до дати розірвання договору, за умови допуску виконавця для здійснення технічного припинення надання відповідної послуги (крім договорів про постачання теплової енергії, укладених зі споживачами у багатоквартирному будинку за винятком випадку розірвання такого договору колективним споживачем).

Договір про надання комунальних послуг укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна зі сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

Якщо протягом 30 днів після отримання проекту договору (змін до нього) виконавець комунальної послуги, який одержав проект договору (змін до договору) від споживача, не повідомив про свою відмову від укладання договору (внесення змін) та не надав своїх заперечень або протоколу розбіжностей до нього і при цьому не припинив надання комунальної послуги цьому споживачу (або в інший спосіб засвідчив свою волю до надання відповідної комунальної послуги споживачу), договір (зміни до нього) вважається укладеним у редакції, запропонованій споживачем.