|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основні особливості Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII,прийнятого на заміну Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06. 2004 № 1875-IV**До 1 травня 2019 року діяли норми [Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-ІV](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15) (далі – Закон № 1875-IV), *який втратив чинність 01.05.2019* у зв’язку з введенням в дію в повному обсязі [Закону України від 09.11.2017 № 2189 «Про житлово-комунальні послуги»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19) (далі – Закон № 2189-VIII).Закон № 2189-VIII істотно змінює принципи відносин, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг, зокрема запроваджує нову термінологію та класифікацію комунальних послуг, вносить зміни в організацію надання комунальних послуг з постачання теплової енергії та постачання гарячої води, вносить зміни у підходах щодо нарахування плати за спожиті комунальні послуги з постачання теплової енергії та постачання гарячої води.Основні ключові зміни що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг з постачання теплової енергії та постачання гарячої води наведено нижче.

|  |  |
| --- | --- |
| **Закон про ЖКП від** **24.06.2004 № 1875-IV** | **Закон про ЖКП від 09.11.2017 № 2189-VIII** |
| **І. ЗАПРОВАДЖЕННЯ НОВОЇ ТЕРМІНОЛОГІЇ та ЗМІНИ У КЛАСИФІКАЦІЇ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ** |
| **Види комунальних послуг:** ***централізоване опалення*** | **Види комунальних послуг:** • ***послуга з постачання теплової енергії***(крім того, введено поняття «теплова енергія, що виробляється та постачається за допомогою систем автономного опалення) **Ціною послуги з постачання теплової енергії** є тариф на теплову енергію для споживача, який визначається як сума тарифів на виробництво, транспортування та постачання теплової енергії.*Тарифи на теплову енергію, що виробляється та постачається****за допомогою систем автономного опалення*** формуються тавстановлюються окремо для кожного багатоквартирного будинку, обладнаного системою автономного опалення, з урахуванням собівартості виробництва і постачання теплової енергії на таких системах, а також рентабельності суб’єкта господарювання, що провадить таку діяльність |
| ***централізоване постачання гарячої води*** | ***• послуга з постачання гарячої води***(крім того, введено поняття «послуга з постачання гарячої води, що виробляється та постачається за допомогою систем автономного опалення**та/або індивідуального теплового пункту)***Тарифи на комунальну послугу з постачання гарячої води, що виробляється****за допомогою систем автономного опалення та/або індивідуального теплового пункту*** формуються тавстановлюються окремо для кожного багатоквартирного будинку з урахуванням собівартості виробництва надання такої послуги, а також рентабельності суб’єкта господарювання, що провадить таку діяльність. |
|  |  |
| **ІІ. ЗМІНИ В ОГАНІЗАЦІЇ НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ІЗ ПОСТАЧАННЯ ТЕПЛОВОЇ ЕНЕРГІЇ ТА ПОСТАЧАННЯ ГАРЯЧОЇ ВОДИ*****Договори мають бути укладені між споживачами та виконавцями комунальних послуг протягом одного року з дати введення в дію Закону про ЖКП від 09.11.2017 № 2189-VIII  –*до 01.05.2020** |
| Відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах. | Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах. Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, *затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону.***Договори про надання комунальних послуг укладаються строком на один рік** |
| Договір на надання послуг з централізованого опалення, послуг з централізованого постачання холодної води, послуг з централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), що укладається виконавцем із споживачем - фізичною особою, яка не є суб’єктом господарювання, *є договором приєднання*. | *Договори можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин та  для різних категорій споживачів.**Індивідуальний споживач***-**фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка користується об’єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги;*Колективний споживач***-**юридична особа, що об’єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги; *Колективний договір про надання комунальних послуг* – договір про надання комунальних послуг, який укладається з виконавцем комунальних послуг за рішенням співвласників (на умовах, визначених у рішенні співвласників (об’єднання співвласників багатоквартирного будинку) та є обов’язковим для виконання всіма співвласниками;**Моделі організації договірних відносин:*****1) Індивідуальний договір******про надання послуг з постачання теплової енергії та постачання гарячої води:***Укладається з виконавцем цих послуг (теплопостачальною організацією абосуб’єктом господарювання, який є власником (або володіє і користується на інших законних підставах) теплової, тепловикористальної або теплогенеруючої установки, за допомогою якої виробляє гарячу воду, якщо споживачами не визначено іншого постачальника гарячої води )*кожним співвласником багатоквартирного будинку самостійно.***Відповідальність за якість комунальних послуг:**Виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам **на межі***внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача*.**2) Колективний договір** **про надання** **послуг з постачання теплової енергії та постачання гарячої води:**Укладається з виконавцемцих послуг (теплопостачальною організацією або суб’єктом господарювання, який є власником (або володіє і користується на інших законних підставах) теплової, тепловикористальної або теплогенеруючої установки, за допомогою якої виробляє гарячу воду, якщо споживачами не визначено іншого постачальника гарячої води ) *від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку*управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою.**Відповідальність за якість послуг:**  Виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам **на межі***централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку.***3) Колективний споживач (ОСББ)**Укладається з виконавцем цих послуг (теплопостачальною організацією або суб’єктом господарювання, який є власником (або володіє і користується на інших законних підставах) теплової, тепловикористальної або теплогенеруючої установки, за допомогою якої виробляє гарячу воду, якщо споживачами не визначено іншого постачальника гарячої води ) *ОСББ або іншою юридичною особою, яка об’єднує всіх співвласників такого будинку*та в їхніх інтересах укладає відповідний договір про надання комунальних послуг, як колективним споживачем. **!!! Звертаємо увагу**, **що статтею 2 Закону про ЖКП визначено, що не є предметом регулювання цього Закону відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та ОСББ при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку».** **4)** **Індивідуальний договір за замовчуванням**(у разі *якщо співвласники* багатоквартирного будинку самостійно *не обрали одну з моделей* організації договірних відносин). Укладається з виконавцем цих послуг (теплопостачальною організацією*)кожним співвласником з урахуванням окремих особливостей* **Відповідальність за якість послуг**: Виконавець забезпечує відповідністькількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам **на межі** *централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку.* |
| **ІІІ. ЗМІНІИ У ПІДХОДАХ ЩОДО НАРАХУВАННЯ ПЛАТИ ЗА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ  З ПОСТАЧАННЯ ТЕПЛОВОЇ ЕНЕРГІЇ ТА ПОСТАЧАННЯ ГАРЯЧОЇ ВОДИ *(в залежності від обраної моделі договірних відносин)******Внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку комунальних послуг з постачання теплової енергії, гарячої води включаються до*плати виконавцю відповідної комунальної послуги*і в рахунку*відображаються окремо** |
| **1.**Плата за житлово-комунальні послуги нараховується щомісячно відповідно до умов договору в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. **2**. Розмір плати за комунальні послуги розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів та показань засобів обліку або за нормами, затвердженими в установленому порядку. У разі наявності засобів обліку оплата комунальних послуг здійснюється виключно на підставі їх показників на кінець розрахункового періоду згідно з умовами договору, крім випадків, передбачених законодавством. | ***1.****Плата виконавцю комунальної****послуги за індивідуальним договором****складається з:*• плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;• ***плати за*** ***абонентське обслуговування,*** **граничний розмір якої визначається Кабінетом Міністрів України;*****Плата  за абонентське обслуговування*** – платіж, який споживач сплачує виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) для відшкодування витрат виконавця, пов’язаних з укладенням договору про надання комунальної послуги, здійсненням розподілу обсягу спожитих послуг між споживачами та стягненням плати за спожиті комунальні послуги, а у випадках, визначених цим Законом, також і витрати на обслуговування приладів - розподілювачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирах (приміщеннях) багатоквартирного будинку. ***!!! Плата за абонентське обслуговування визначається виконавцем комунальних послугза їх фактичними витратами у розрахунку на 1 абонента/міс., але не більше ніж граничний розмір встановлений кабінетом Міністрів України та встановлюється договором. Граничний розмір абонплати  визначається окремо для кожної комунальної послуги.***• плати за ***обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку,*** які забезпечують надання такої послуги ***Обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку***, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюються виконавцем такої послуги **на підставі відповідного договору із співвласниками**. Капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюється співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників. • внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку комунальних послуг з постачання теплової енергії, гарячої води.Відповідно до Закону України ***«Про комерційний облік  теплової енергії та водопостачання»*** *(далі – Закон про облік)* внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку - регулярні платежі, *визначені окремо для кожної будівлі*, що враховують витрати на обслуговування вузлів комерційного обліку за кожною комунальною послугою та витрати операторів зовнішніх інженерних мереж, пов’язані із встановленням, обслуговуванням або заміною вузлів комерційного обліку (за наявності). Зокрема відповідно до статті 3 Закону про облік **розмір внесків за встановлення** комерційних вузлів обліку визначається окремо для кожної будівлі. **Сплата внесків розстрочується на п’ять років або на інший строк за згодою сторін.** Відповідно до статті 6 Закону про облік  **розмір внесків за заміну**вузлів комерційного обліку визначається окремо для кожної будівлі. **Сплата внесківрозстрочується на п’ять років або на інший строк за згодою сторін.****Розмір внесків за обслуговування**вузлів комерційного обліку визначається окремо для кожної будівлі **із розрахунку на один рік, для складової витрат на повірку ділиться на строк міжповірочного інтервалу**.**Загальний обсяг коштів за встановлення, обслуговування та заміну вузлів** комерційного обліку розраховується операторами зовнішніх інженерних мереж**. Розміри внесків** для споживачів комунальних послуг та власників (співвласників) приміщень, обладнаних індивідуальними системами опалення та/або гарячого водопостачання, **встановлюються виконавчими органами сільських, селищних, міських рад для споживачів комунальних послуг відповідної територіальної громади.*****!!! Важливо:*** У разі укладення індивідуального договору про надання комунальної послуги в багатоквартирному будинку,управління яким здійснює управитель,  *до договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком вносяться зміни* в частині**зменшення кошторису витрат** на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території **на суму витрат на утримання, обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем** багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги. ***2.****Вартість комунальних послуг, що надаються виконавцем****за колективним договором****складається із:*      • плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного та розподіленого відповідно до законодавства.    • *плати**уповноваженій особі,* яка від їхнього імені та за їхній рахунок уклала колективний договір про надання комунальної послуги, за організацію укладення та виконання такого договору,***розмір якої визначається за погодженням сторін, якщо необхідність внесення такої плати визначена договором.***   • внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку комунальних послуг з постачання теплової енергії, гарячої води**!!! Технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонти внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги здійснюються співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.** ***3.****У разі укладення договору про надання комунальної послуги****ОСББ як колективним споживачем.****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.****4***. *До плати  виконавцю комунальної послуги, у разі укладення****Індивідуального договору за замовчуванням****(у разі якщо співвласники багатоквартирного будинку самостійно не обрали одну з моделей організації договірних відносин) включається:*•плата за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного та розподіленого відповідно до законодавства;•плата *за абонентське обслуговування,* граничний розмір якої визначається Кабінетом Міністрів України;   • внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку комунальних послуг з постачання теплової енергії, гарячої води. **!!! Технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонти внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги здійснюються співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.****!!! У разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги споживач зобов’язаний сплатити пеню в розмірі, встановленому в договорі, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. 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. Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у споживача заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином. Виконавець комунальної послуги або управитель багатоквартирного будинку зобов’язаний самостійно здійснити перерахунок вартості комунальної послуги або послуги з управління багатоквартирним будинком за весь період їх ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості, а також сплатити споживачу неустойку (штраф, пеню) у порядку та розмірі, визначених законодавством або договором. |
| **IV. ЗАХИСТ ПРАВ СПОЖИВАЧІВ** |
| Захист прав споживачів житлово-комунальних послуг | *здійснюється уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного нагляду (контролю) за дотриманням законодавства про захист прав споживачів, яким відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 02.09.2015 № 667 визначено****Державну службу України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів.*** *Відповідно до  Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2014 №197 Мінрегіон визначено головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства,****а також контроль у сфері житлово-комунального господарства.*** |

  |

За матеріалами офіційного сайту Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг