

U - LEAD

W I T H E U R O P E

Загальних огляд основних змін у сфері надання житлово-комунальних послуг

Руслан Кальницький

Консультант проекту “Енергоефективність у громадах II”



Європейський Союз



співпраця з
НІМЕЦЬЧИНОЮ



Швеція
Sverige



Polish aid



MINISTRY OF
FOREIGN AFFAIRS
OF DENMARK
Danida



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ
БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
УКРАЇНИ

Місто Київ, 18 вересня 2019

РЕФОРМУВАННЯ СЕКТОРУ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ



Основні напрямки реформування

1

Реформування законодавства про надання житлово-комунальних послуг (ЗУ «Про особливості здійснення права власності у БКБ», ЗУ «Про ЖКП», постанови КМУ та накази Мінрегіону).

Мета: (1) демонополізація та усунення державного регулювання цін на конкурентних та потенційно конкурентних ринках; (2) створення свідомого власника житла та споживача послуг, надання дієвих механізмів управління будинком, самостійного вибору та зміни моделей договірних відносин з виконавців комунальних послуг

2

Забезпечення комерційного обліку послуг з водопостачання, постачання гарячої води, тепlopостачання у БКБ (ЗУ «Комерційний облік теплової енергії та водопостачання», Методика розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг).

Мета: забезпечення 100% обліку комунальних послуг та доступу споживачів до облікової інформації

3

Підвищення енергоефективності будівель (ЗУ «Про енергетичну ефективність будівель», ЗУ «Про ФЕЕ»).

Мета: Стимулювання впровадження енергоефективних заходів у БКБ, скорочення споживання енергетичних ресурсів, створення механізму державної підтримки таких заходів

Огляд основних змін щодо надання комунальних послуг



Розмежування монопольної та ринкової складових комунальних послуг

- виокремлення плати за абонентське обслуговування та обслуговування внутрішніх мереж
- надання права свідомого вибору виконавця на ці конкурентні складові



Можливість для співвласників вибрати модель відносин з постачальниками послуг

- У співвласників є рік (до 1 травня 2020) на вибір однієї з трьох моделей
- Якщо вибір не зроблено, працює модель «за законом» (гарантія безперервності надання комунальних послуг)

Основні положення ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» щодо надання комунальних послуг *(продовження)*



Нова класифікація комунальних послуг та фіксація виконавця кожної послуги *(виключення централізованого опалення; поводження з відходами – окрема комунальна послуга)*



Запроваджується пеня за неоплату послуг споживачами
(з 01.05.19)



Монетизація пільг та субсидій на рівні споживача **(з 01.01.2019)**

Поетапне введення Закону в дію

- щодо послуги з управління БКБ – з 10.06.2018
- щодо комунальних послуг – з 01.05.2019



Відповідальність
постачальника

Відповідальність
споживача/управителя

Особливості укладення
договору

Рішення співвласників

1

Індивідуальний договір
(послуга до квартири)



- Обов'язкове узгодження вартості обслуговування мереж із виконавцем

2

Колективний договір



- Договір підписує уповноважена особа
- **Обов'язкова наявність будинкового обліку**
- Вказується, хто провадить розподіл показників будинкового лічильника

3

Колективний споживач



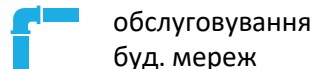
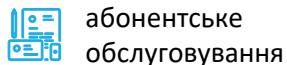
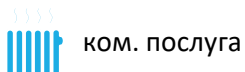
- Лише для ОСББ
- **Обов'язкова наявність будинкового обліку**

4

Індивідуальний договір
(послуга до будинку
(«модель в силу закону»))



- Якщо співвласники самостійно не обрали модель організації договірних відносин або не домовилися з виконавцем про вартість обслуговування мереж



НОВИЙ ЗАКОН ПРО ЖКП: ПОРІВНЯННЯ МОДЕЛЕЙ ОРГАНІЗАЦІЇ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН ЩОДО НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Критерій порівняння	Індивідуальний договір	Індивідуальний договір («в силу закону»)	Колективний договір	Договір з 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 – ОСББ - виконавець
Пред’явлення позову до боржника	Виконавцем	Виконавцем	Виконавцем	ОСББ (внутрішні правила)

* 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)

1

Договори про газопостачання та електропостачання є індивідуальними, що укладаються за спеціальним законодавством

2

Жодна із моделей не є обов'язковою (*лише у разі пасивності співвласників чи відсутності згоди із виконавцем комунальної послуги застосовується модель «в силу закону» (індивідуальний договір “до будинку”)*)

3

Встановлено перехідний період на «переукладання» договорів:
(i) нові договори мають бути укладені на підставі рішення співвласників до 01.05.2020 р.;
(ii) до укладання нових договорів діють старі договори (принцип безперервності надання послуг)

4

Для колективного договору встановлені особливі вимоги (*рахунок зі спеціальним режимом використання, гарантії цільового використання коштів співвласників (гарантії від арешту, звернення кредиторів), особливий порядок подання позову про стягнення з боржника*)

5

Колективний договір не означає колективну відповідальність (*за борги окремих споживачів будинок не відключають від послуг*)

НОВИЙ ЗАКОН ПРО ЖКП: ПЛАТА ЗА АБОНЕНТСЬКЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ

1

Витрати для споживача не збільшуються (*із діючих тарифів мають бути виключені відповідні витрати (утримання абонентської служби, претензійно-позовна робота тощо)*)

2

Абонплата сплачується виконавцю кожної комунальної послуги (*постачання теплової енергії, гарячої води; централізованого водопостачання (водовідведення), поводження з побутовими відходами*) лише у разі обрання співвласниками моделі із індивідуальним договором (“до квартири”) або реалізації моделі за “в силу закону” (індивідуальний договір “до будинку”)

3

Абонплата сплачується незалежно від споживання (обсягу споживання) послуг споживачем із розрахунку на абонента (споживач, з яким укладений договір)

4

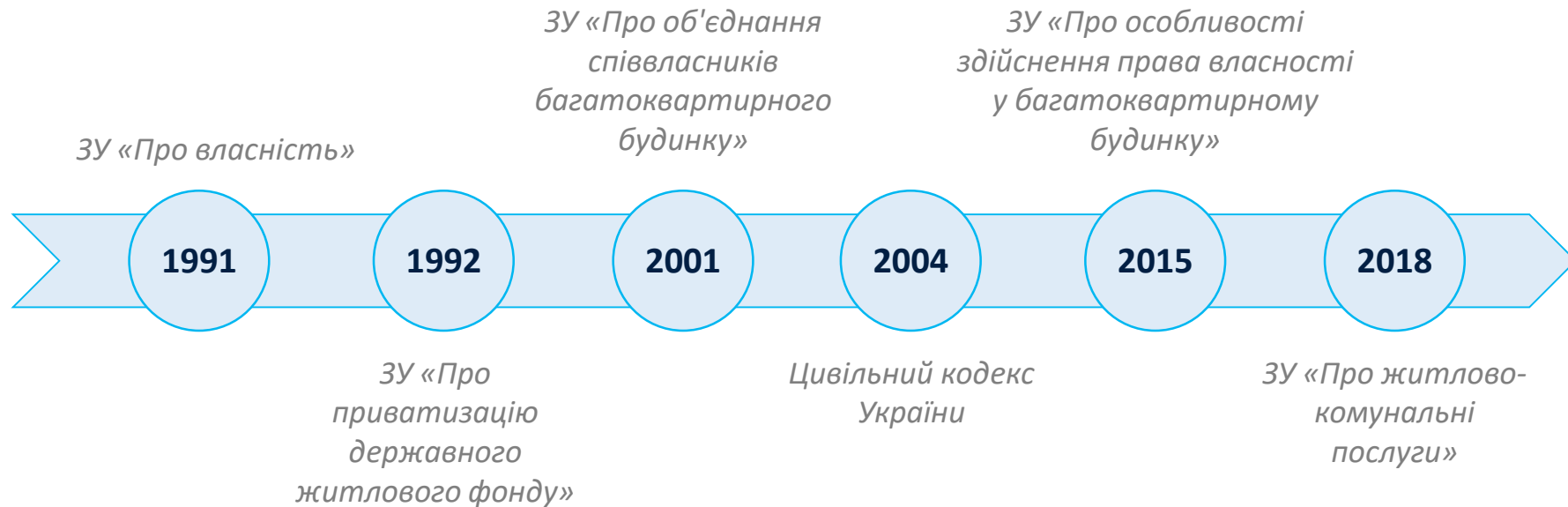
Забезпечується прозорість розрахунку (*граничний розмір абонплати встановлюється Кабінетом Міністрів України (ПКМУ № 808 від 21.08.19)*)

5

За рахунок абонплати виконавець здійснює перевірку, обслуговування та ремонт вузлів розподільного обліку (квартирних лічильників)

МІФИ	РЕАЛЬНІСТЬ
“колективні договори обов'язкові для всіх”	Співвласники самостійно обирають одну із можливих моделей
“вводиться новий платіж “абноплата” та збільшуються витрати споживача”	“Новий платіж” має бути виділений із складових діючих тарифів
“за борги одного відповідають всі”	Відповідальність споживача індивідуальна
“за борги одного відключають весь будинок”	За борги окремого споживача можна припинити надання послуг лише такому споживачу
“встановлена непомірна пеня”	Максимальний розмір пені з урахуванням строку позовної давності становить 3,65 % суми боргу
“монополіст знову диктує умови”	Насправді співвласники самостійно обирають договірну модель, погоджують умови встановлення будинкового лічильника, а витрати на абонслужбу монополістів обмежені КМУ (встановлений граничний розмір абонплати)

Огляд змін щодо житлової послуги (послуги з управління БКБ)



Основні положення ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Закону про ЖКП



(1) вільний доступ управителів на ринок та позбавлення ОМС права призначити управителя

(2) скасування державного регулювання ціни

Вимоги до управителя

- Професійна атестація (ПКМУ № 1010 від 28.11.2018)
- Надавати “гарантований” обсяг послуг (визначений відповідним наказом Мінрегіону № 190)
- Окремий облік доходів та витрат по кожному будинку
- Щорічний звіт для співвласників щодо витрат по кошторису (можливість «перекидання» між статтями, але без порушення якості послуг)
- Зберігання технічної документації
- Передача справ новому управителю
- Облік на окремому рахунку коштів на кап.ремонт, доходів від оренди (сервітутів) спільного майна (ці кошти є власністю співвласників)
- Повернення співвласникам накопичень на капітальний ремонт та доходів від спільного майна після припинення договору



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

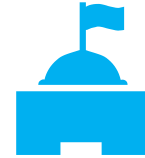


Бути обраним зборами співвласників

*для прийняття рішення щодо обрання
управителя та затвердження умов
договору з ним, необхідно набрати
>50% голосів*



Бути обраним загальними зборами ОСББ



Бути призначеним за результатами конкурсу ОМС

*до 10.06.18 – за ініціативою ОМС
після 10.06.18 - якщо співвласники
звернулись до ОМС з вимогою
визначити управителя (процедура
конкурсу врегульовано наказом
Мінрегіону № 150 від 13.06.2016)*



Прибирання будинку та прибудинкової території, прибирання снігу, посипання протиожеледними сумішами



Санітарно-технічні роботи (дератизація, дезінсекція)



Обслуговування ліфтів



ТО та поточний ремонт внутрішньобудинкових мереж *(якщо це не покладено на виконавця відповідної комунальної послуги)*



ТО та поточний ремонт інженерних систем (димовиведення, димових та вентиляційних каналів, систем диспетчирезації, пожеж.автоматики тощо)



Поточний ремонт конструктивних елементів та упорядження

Купівля електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна

*** ЦЕ мінімальний набір (наказ Мірегіону № 190 від 27.07.18)**

Інші послуги (за бажанням співвласників)

Формування ціни
(договірна)



Витрати на послуги за кошторисом



Винагорода управителя

**Неможливість перегляду в
односторонньому порядку!**



Управитель



Договір (один на будинок)



Уповноважена особа, визначена співвласниками

або



Голова правлінням ОСББ

або

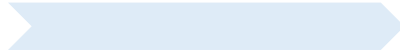


Представник ОМС (у випадку, якщо управитель призначається за результатами конкурсу)

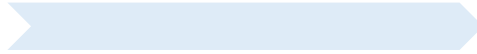
- Договір не підписується з кожним співвласником, в тому числі з власниками нежитлових приміщень, оскільки законом визначено спеціальний порядок укладення договору з управителем
- Договір є обов'язковим для всіх співвласників незалежно від результату їх голосування
- Протягом місяця після укладення договору управитель має розіслати примірник такого договору співвласникам, завірений його підписом та печаткою (за наявності) кожному співвласнику
- Договір укладається за типовою формою (постанова КМУ від 05.09.18р №712)



Договір з управителем
укладається строком на 1 рік



Договір автоматично продовжується
якщо жодна сторона не повідомила за
місяць про бажання його розірвати



Підстави для дострокового розірвання договору

- якщо управителя обрано за конкурсом ОМС – за рішенням співвласників (на зборах), повідомивши управителя не пізніше ніж **за два місяці** до дати розірвання
- в інших випадках – за згодою сторін або за рішенням суду у разі невиконання умов договору однією зі сторін

Порядок зміни умов договору (в тому числі ціни)

- Управитель має ініціювати збори співвласників (загальні збори ОСББ) для прийняття рішення, в тому числі управитель, обраний за конкурсом ОМС
- сторони мають укласти додаткову угоду до договору про зміну його умов

Можливі варіанти взаємодії з управителем, якщо у будинку утворено ОСББ

Договір з управителем про надання послуги з управління

- укладається від імені всіх співвласників (управитель працює із кожним співвласником)
- містить обов'язковий перелік робіт (послуг) з утримання відповідно до Наказу Мінрегіону №190



Особливості відносин

Договір про надання окремих послуг

- Стороною може бути юридична особа або фізична особа-підприємець, які не отримують статус управителя
- не є договором управління та регулюється загальними нормами цивільного законодавства
- оплата послуг здійснюється за рахунок відповідних внесків співвласників

- Управитель має обов'язково виконувати роботи (послуги), визначені Наказом Мінрегіону № 190
- Договір складається на основі Типового договору (затверджений постановою КМУ від 05.09.2018р. №712)
- Рішення про залучення управителя приймається загальними зборами
- Співвласники сплачують кошти на рахунок управителя
- Управитель відповідальний перед співвласниками

- Надавач надає тільки послуги, замовлені ОСББ
- Договір укладається в простій письмовій формі на умовах сторін
- Рішення про укладення договору приймається Загальними зборами або Правлінням ОСББ на підставі кошторису, затвердженого зборами
- Співвласники сплачують кошти на рахунок ОСББ, а ОСББ за актами виконаних робіт оплачує послуги УК або ФОП
- Надавач відповідальний перед ОСББ

1

Надавати допомогу ОСББ у впровадженні заходів з енергетичної ефективності

2

Накопичувати кошти на капітальний ремонт, модернізацію будинку

3

Отримувати кошти від встановлення сервітуту та оренди спільного майна

4

Бути стороною колективного договору про надання комунальних послуг

1. Як ОМС та НКРЕКП затверджувати (змінювати) тарифи на старі назви комунальних послуг за старими договорами, які продовжують діяти до обрання співвласниками однієї із нових договірних моделей?
2. Чи можуть надавачі послуг з утримання будинків за старими договорами (здебільшого комунальні ЖЕКи) розірвати договір в односторонньому порядку або вимушені надавати такі послуги поки співвласники не оберуть нового управителя (без права перегляду ціни в односторонньому порядку)?
3. Неможливість швидкого запуску нових договорів (монополісти мають чекати рішення співвласників, хоча прогнозовано, що до 01.05.2020 року відсоток рішень співвласників про свідоме обрання договірної моделі буде незначний)
4. Неможливість для ОМС, які з 2015 року не провели конкурс на визначення управителя, «запустити» нові договірні відносини щодо надання послуг з управління БКБ
5. Неоднозначність щодо порядку обслуговування внутрішньобудинкових газових мереж, чим користуються монополісти

** Проект Закону 10228, спрямований на вирішення цих питань, не був розглянутий ВРУ попереднього скликання.*

Роль органів місцевого самоврядування в умовах оновленого законодавства у сфері ЖКП

Функція	Раніше	Зараз
Вибір управителя /надавача послуг з утримання	ОМС	Співвласники (або ОМС шляхом проведення конкурсів у випадку звернення співвласників)
Контроль управителів /надавачів послуг з утримання	ОМС через адміністративні та корпоративні важелі	Співвласники через договірні відносини
Визначення ціни послуг з управління/утримання БКБ	Державне регулювання ОМС (де-факто, пошук балансу між економікою послуги та соціальними інтересами)	Вільні ціни, що визначаються договором між співвласниками та управителем в умовах конкуренції

Сценарій 1: «Консервація» старої системи та обмеження конкуренції

- Дотування муніципальних компаній – ЖЕКів, комунальних управляючих компаній
- Затягування процесу списання з балансу БКБ та передачі техдокументації
- Надання додаткових безкоштовних благ (ремонт, облаштування території) будинкам, які обслуговуються муніципальними компаніями
- Встановлення не передбачених законом вимог для управителів для «дозволу» здійснювати свою діяльність в межах населеного пункту
- Перешкоджання укладенню управителями контрактів на постачання ресурсів для функціонування спільного майна будинку з компаніями – монополістами



Наслідки

- Утримання “дотованих” цін та стримування соціальної напруги – **в короткостроковій перспективі**
- Через відсутність права в односторонньому порядку збільшити ціни та брак коштів на продовження дотування муніципальних компаній (ЖЕКів), подальше зниження якості послуг та зростання невдоволення населення – **в середньостроковій перспективі**
- Низькі ціни на послуги з управління - **в короткостроковій перспективі**
- Низька якість послуг муніципальних компаній (ЖЕКів) та відсутність альтернативи з боку приватних управителів – **в середньостроковій перспективі**
- Низькі ціни муніципальних компаній та інші дії, спрямовані на обмеження конкуренції, стануть перешкодою для появи приватних управителів

Сценарій 2: Стимулювання конкуренції на ринку та переходу на нові відносини

- Проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи з населенням щодо нової моделі управління БКБ, заохочення самостійного вибору співвласниками управителя, заохочення до здійснення заходів з енергоефективності
- Створення місцевих програм, що стимулюватимуть співвласників до самоорганізації (в т.ч., співфінансування заходів з енергоефективності)
- Припинення дотування муніципальних компаній (ЖЕКів) та спрямування коштів на підтримку заходів з енергоефективності
- Стимулювання муніципальних компаній до укладання договорів зі співвласниками за новими правилами
- Стимулювання муніципальних компаній до підвищення операційної ефективності та якості надання послуг
- Не здійснювати заходів, спрямованих на блокування доступу на ринок нових учасників
- Швидке списання будинків з балансу та передача технічної документації ОСББ та новим управителям



Наслідки

- Ймовірне підвищення соціальної напруги - **в короткостроковій перспективі**
- Зменшення видатків місцевого бюджету та втручання представників ОМС у вирішення житлових проблем, вивільнення ресурсів на інші цілі (в т.ч. на фінансування енергоефективності) - **в середньостроковій перспективі**
- Невдоволення переходом на нові відносини через необхідність брати на себе відповідальність та ймовірне підвищення вартості послуг - **в короткостроковій перспективі**
- Розвиток конкуренції сприятиме підвищенню стандартів якості надання послуг (в тому числі безпеки експлуатації будинків) та забезпечить їх адекватну вартість - **в середньостроковій перспективі**
- Поява нових ринків, нових учасників, нових робочих місць

Загальний огляд інших прийнятих законодавчих актів

- 1** 100 % облік (“платимо лише за спожите”) та встановлення вузлів комерційного обліку (будинкових лічильників)
- 2** Стабільність правил розподілу (*основні положення визначені законом, деталізація у Методиці*)
- 3** Прозорі та гнучкі умови встановлення вузлів комерційного обліку та фінансування (*узгодження умов із співвласниками; можливість самостійного встановлення; розстрочка внеску на 5 років*)
- 4** Індивідуалізація витрат на встановлення, обслуговування і заміну вузлів комерційного обліку (*встановлення для кожного будинку; додаткові витрати для споживачів не виникають; можливість економії “платимо лише за свій лічильник”*)
- 5** Гарантування права споживача на облікову інформацію

1

Запровадження обов'язкової сертифікації енергетичної ефективності будівель

2

Створення умов для здійснення сертифікації енергетичної ефективності будівель
(регламентування діяльності енергоаудиторів)

3

Створення організаційних та правових умов для підвищення енергетичної ефективності існуючих будівель *(створення ФЕЕ та регламентування його діяльності, в тому числі із залученням донорської підтримки)*

4

Стимулювання до впровадження співвласниками енергоефективних заходів
(надання співвласникам часткового відшкодування вартості здійснених заходів з енергоефективності (Програма підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «ЕНЕРГОДІМ» ДУ «Фонд енергоефективності»)



Дякуємо за увагу!

Руслан Кальницький
Консультант проекту “Енергоефективність у
громадах II”
Моб. Тел. +380675767861
rkalnitsky@gmail.com