

Житлово-комунальні послуги по новому

Консультує начальник Головного територіального управління юстиції у Миколаївській області Роман Возняк

З 1 травня введено в дію Закон "Про житлово-комунальні послуги". Законом передбачено такі нововведення.

1) Введено житлову послугу з управління багатоквартирним будинком, яка включає:

- утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів 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.

Комунальними послугами є постачання та розподіл природного газу, постачання та розподіл електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами.

2) Закон вводить нову послугу з управління багатоквартирним будинком, за яку треба платити окремо.

Управителі багатоквартирним будинком мають скласти іспит і отримати сертифікат.

Якщо жильці будинку, в якому не створено ОСББ, не обрали форму управління будинком та управителя, виконавчий орган місцевої ради зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 % загальної площі всіх приміщень багатоквартирного будинку.

3) З 1 травня діють нові правила надання послуг з поводження з побутовими відходами, затверджені постановою Кабміну від 27 березня № 318 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України». Тарифи визначаються окремо за кожною послугою поводження з побутовими відходами та за видами побутових відходів (тверді, великогабаритні, ремонтні, рідкі, небезпечні). Формування тарифів на вивезення, перероблення, захоронення побутових відходів здійснюється з урахуванням витрат за кожною послугою та в розрізі операцій, облік яких ведеться суб'єктом господарювання окремо.

4) Щодо тепло- та водопостачання - Закон «Про житлово-комунальні послуги» і Закон «Про комерційний облік тепло- і водопостачання» передбачають оплату отриманих мешканцями води і тепла за показаннями загальнобудинкового лічильника. Питання розподілу об'ємів спожитих комунальних послуг між мешканцями багатоквартирних будинків врегульовано наказом Мінрегіону від 22 листопада 2018 № 315 «Про затвердження Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг». Визначено, що спожиті усіма мешканцями багатоквартирного будинку вода та тепло оплачуватимуться за показниками загальнобудинкового лічильника, але з урахуванням показань квартирних вузлів обліку:

- для будинків, де усі приміщення оснащені лічильниками холодної води, обсяг небалансу розподіляється між усіма споживачами пропорційно до обсягу споживання.

- для будинків, де частина приміщень не оснащена лічильниками холодної води, обсяг небалансу розподіляється між споживачами, які не мають лічильників, пропорційно до кількості осіб, які фактично користуються послугами.

Крім того, в тарифах на тепло врахують до 10% наднормативних втрат, а тарифи на воду будуть залежати від розміру зарплат і курсу валют.

5) До 1 травня 2020 року співвласники багатоквартирних будинків (всі власники квартир або інших приміщень в будинку) зобов'язані обрати модель (індивідуальний або колективний договір) організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг щодо кожного виду комунальної послуги, а комунальники - укласти із такими співвласниками індивідуальні або колективні договори. Якщо модель не обрана, укладатимуться індивідуальні договори про надання комунальної послуги. Електроенергія та газ постачаються виключено на основі індивідуальних договорів.

б) Крім того, з 1 травня боржникам почнуть нараховувати пеню за прострочку оплати комуналки: пеня встановлюється в договорі і не може перевищувати 0,01 % суми боргу за кожен день прострочення. Загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 % загальної суми боргу. Пеня нараховується з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за житлово-комунальні послуги.

Пеня не нараховується за наявності заборгованості з пільг та субсидій або заборгованості з оплати праці споживача, підтвердженої належним чином.

Звертаємо увагу, що при стягненні боргу за комунальні послуги через суд застосовується 3-річна позовна давність, і часткова оплата ж/к послуг її не перериває, тобто споживач може не платити борг, якому більше трьох років. Таку правову позицію висловив ще Верховний Суд України (Постанова від 22 березня 2017 року). В свою чергу Велика Палата нового Верховного Суду зазначила: якщо суд скасував ж/к тарифи, оплачені послуги мають перерахувати (Постанова від 16 січня 2019 року, справа N 757/31606/15-ц).

Крім того, комунальники заплатять штраф, якщо оприлюднять списки боржників за комунальні послуги.

Також, споживачі, які вчасно не передали покази лічильників, платять за житлово-комунальні послуги за нормами споживання.

7) Споживачі мають право вимагати проведення перевірки відповідності якості надання комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком. Постановою Кабміну від 27 грудня 2017 року № 1145 «Про затвердження Порядку проведення перевірки відповідності якості надання деяких комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг» визначено порядок перевірки відповідності якості надання послуг з постачання тепла і гарячої води, водопостачання і водовідведення, вивезення побутових відходів та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором. Якість ж/к послуг перевіряє виконавець або управитель багатоквартирного будинку за усною, телефонною або письмовою заявою споживача, направленою поштою або на e-mail. У зверненні обов'язково зазначається прізвище, ім'я та по батькові, місце фактичного проживання споживача, а також найменування ненаданої, наданої не в повному обсязі або неналежної якості послуги. Споживач також має право звернутися до уповноважених державних органів за захистом порушених прав щодо якості надання послуг.