


Закон України «Про житлово-комунальні послуги»

У запитаннях та відповідях



Закон зобов'язує укласти виключно «колективні» договори про надання комунальних послуг у багатоквартирних будинках?

- Закон передбачає три моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг:
- 1. індивідуальний договір,
- 2. колективний договір,
- 3. договір з колективним споживачем.
- Перша із названих моделей має ще підваріант - тобто, можемо говорити навіть про чотири моделі. Обирати, за якою моделлю укласти договори - право співвласників багатоквартирного будинку. Якщо вони хочуть мати індивідуальні договори - закон дає таку можливість.

Закон передбачає нові додаткові платежі за комунальні послуги, зокрема абонплату?


- **Закон не передбачає жодних нових платежів, а лише вимагає виокремлення із тарифів на комунальні послуги деяких складових, які вже до них включені.** Так, закон передбачає виокремлення із тарифів витрат на утримання абонентської служби. Ці витрати тепер повинні оплачуватися тому, хто дійсно працює зі споживачем з питань збору платежів. Якщо це робитиме виконавець комунальної послуги - зазначені витрати оплачуватимуться йому як плата за абонентське обслуговування, а якщо, наприклад, управитель - то такі витрати будуть закладені в плату за послугу з управління.

Закон дозволяє відключати від комунальних послуг весь багатоквартирний будинок за борги одного чи кількох боржників?

- Закон передбачає право виконавця комунальної послуги обмежити (припинити) її надання конкретному споживачу в багатоквартирному будинку незалежно від обраної моделі організації договірних відносин. Отже, навіть при колективному договорі надання послуги може бути припинене лише конкретному боржнику.
- У законі визначено процедуру такого припинення - зокрема, виконавець повинен щонайменше за 30 днів попередити боржника про майбутнє відключення, і тим самим дати можливість йому або погасити борг, або оскаржити правомірність припинення надання послуги.
- Закон дозволяє виконавцям комунальних послуг припиняти їх надання тим споживачам, які відмовилися укласти договори про надання комунальних послуг. Тут додати нічого: якщо відмовляєшся від договору - значить, не потребуєш послуги.

ЗАКОН ДОЗВОЛЯЄ МОНОПОЛІСТАМ ДИКТУВАТИ СПОЖИВАЧАМ СВОЇ УМОВИ?

- ▶ Якщо мається на увазі нав'язування конкретної моделі організації договірних відносин, то насправді закон передбачає, що право вибору належить співвласникам у багатоквартирному будинку. Виконавці ж повинні укладати договори згідно з прийнятими співвласниками рішеннями.
- ▶ Якщо ж мається на увазі зміст договорів, то закон передбачає, що договори про надання комунальних послуг повинні укладатися на основі типових, які затверджуватиме Кабінет Міністрів України.
- ▶ Більше того, стаття 13 передбачила докладну процедуру укладання договору - в тому числі з ініціативи споживача. Якщо споживач вважатиме, що монополіст у запропонованому проекті договору відступив від умов типового, то матиме можливість запропонувати свій проект договору. У разі спору останнє слово буде за судом.



Закон передбачає укладання договорів про надання комунальних послуг лише на один рік, і відтепер щороку треба буде «торгуватися» з виконавцями комунальних послуг?

- Закон передбачає, що строк дії договору становитиме один рік. Але так само закон передбачає автоматичну пролонгацію договору щороку на черговий однорічний строк. Таким чином, переукладати договори щороку немає потреби. А от у разі, якщо споживачі мають намір припинити договір, їм достатньо буде за один місяць до його завершення попередити виконавця про відмову від договору.

Закон позбавив місцеву владу певних важелів впливу на тарифи та якість житлово-комунальних послуг?

- Якщо говорити про послугу з управління багатоквартирним будинком, то, дійсно, закон передбачив, що ціна на цю послугу є договірною - тобто, співвласники і управитель повинні домовитися про неї самі, без втручання органів місцевого самоврядування. Контролювати управителя повинні самі співвласники багатоквартирного будинку - і в разі, якщо його послуги не є задовільними, просто обрати собі нового управителя або взагалі змінити форму управління.
- Стосовно комунальних послуг і діяльності суб'єктів у сфері природних монополій та на суміжних ринках - Закон «Про ЖКП» жодним чином не скасовує вимог інших законодавчих актів щодо регулювання такої діяльності.
- На вимогу органу місцевого самоврядування управителем і виконавцями комунальних послуг повинна надаватися інформація про кількісні та якісні показники наданих послуг, їхню вартість, а також галузева звітність.

Закон дозволив поквартирне від'єднання від системи централізованого опалення?

- Насправді закон такого не дозволив - поквартирне відключення від мереж централізованого опалення і надалі заборонене.
- Однак закон дозволив влаштувати систему індивідуального опалення у квартирі власникам квартир у тих будинках, у яких на дату набрання ним чинності вже не менше половини квартир було відокремлено (відключено) від мереж централізованого опалення та централізованого постачання гарячої води. Тобто, закон - як виняток - дозволив вирішити складну ситуацію, в якій “застрягло” чимало багатоквартирних будинків, коли більше половини квартир свого часу (коли це було дозволено) від'єдналося від централізованого опалення, а решта не має формального права зробити те саме.

Хто здійснює контроль за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері ЖКП?

- ▶ Повноваженнями здійснення заходів, спрямованих на дотримання учасниками правовідносин у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг, співвласниками багатоквартирного будинку вимог законодавства, нормативів, норм, стандартів, порядків і правил у сфері житлово-комунального господарства, не наділено жодний орган влади.
- ▶ Абзацом 2 частини третьої статті 16 Закону визначено «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».
- ▶ Разом з тим, частиною третьою статі 4 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено повноваження органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг, зокрема, затвердження норм споживання та якості житлово-комунальних послуг, контроль за їх дотриманням; здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері ЖКП.

Чи змінюється порядок відшкодування пільг та житлових субсидій?

- Відповідно до пункту 3 частин першої та другої статті 8 Закону виконавець комунальної послуги та управитель багатоквартирного будинку мають право отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати комунальних послуг. Частиною третьою статті 11 встановлено, що передбачені законодавством пільги та субсидії на оплату житлово-комунальних послуг виплачуються споживачу в грошовій формі у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- Порядок та умови призначення, окремі випадки виплати житлових субсидій, вичерпний перелік пільгових категорій громадян, визначений окремими законами України, та інших верств населення, які звертаються за призначенням житлових субсидій, **мають визначатися законодавством про соціальний захист.**