

## Роз'яснення Мінрегіону щодо нового законодавства у сфері житлово-комунального господарства

Враховуючи зміни, які відбулися останнім часом у сфері житлово- комунальних послуг Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України інформує.

10 грудня 2017 року набрав чинності *Закон України від 9 листопада 2017 року № 2189-УПІ Про житлово-комунальні послуги (далі - Закон)*, яким регулюються відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

*Законом України від 7 червня 2018 року № 2454-VIII Про внесення змін до розділу IV Прикінцеві та перехідні положення Закону України Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання щодо термінів застосування фінансових санкцій за порушення законодавства у сфері комерційного обліку теплової енергії та водопостачання та до розділу VI Прикінцеві та перехідні положення Закону України Про житлово- комунальні послуги щодо уточнення порядку введення в дію Закону*, який набрав чинності 09 червня 2018 року, внесено зміни до вказаного Закону та уточнено порядок введення його в дію.

Так, пунктом 1 розділу VI Прикінцеві та перехідні положення Закону (із змінами) передбачено, що Закон вводиться в дію з 1 травня 2019 року, крім:

- статті 1, частини першої статті 2, статей 3-7, 9, 11, 12, частини другої статті 26, статей 27 та 29 (в частині регулювання послуги з управління багатоквартирним будинком) частини другої статті 2, частин третьої та четвертої статті 8 частин другої та третьої статті 10, статті 15, частин першої, третьої та п'ятої статті 16, статті 18, частини п'ятої статті 28, пунктів 2, 3-1, 6, підпункту 1, підпункту б підпункту 2, підпунктів 5 та 11 пункту 8 цього розділу, які вводяться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом;
- частини третьої статті 11, абзаців першого та другого частини п'ятої статті 18, які вводяться в дію з 1 січня 2019 року.

При цьому встановлено, що *Закон України Про житлово-комунальні послуги (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 47, ст. 514 із наступними змінами)* визнається таким, що втратив чинність з дня введення в дію цього Закону (тобто, з 01.05.2019), крім норм, що регулюють надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, управління будинком, спорудою або групою будинків, ремонту приміщень, будинків, споруд, які втрачають чинність через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом (тобто, з 10.06.2018) (пункт 2 розділу VI Прикінцеві та перехідні положення Закону).

Таким чином, з 10.06.2018 на законодавчому рівні не передбачено послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (стаття 5 Закону передбачає нову класифікацію житлово-комунальних послуг, згідно з якою житловою послугою є послуга з управління багатоквартирним будинком).

Також згідно з статтею 4 Закону за органами місцевого самоврядування закріплено повноваження щодо встановлення цін/тарифів на комунальні послуги (постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами). Отже, з 10.06.2018 органи місцевого самоврядування не мають повноважень щодо встановлення (у тому числі і за результатами коригування) тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Водночас розуміючи умови перехідного періоду (переходу від послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуги з управління багатоквартирним

будинком) *пунктом 31 розділу VI Прикінцеві та перехідні положення* Закону встановлено, що договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені до введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами (у тому числі вивезення побутових відходів за наявності), до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладені за правилами, визначеними цим Законом. У разі якщо згідно з такими договорами передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк і на тих самих умовах.

Пільги та субсидії для відшкодування витрат з оплати послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Звертаємо увагу, що ціни/тарифи, а також порядок оплати послуг є істотними умовами договору про надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Згідно із *статтею 638 Цивільного кодексу України* договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

З огляду на зазначене, розмір тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не може бути зміненими виконавцем відповідних послуг та встановленим органами місцевого самоврядування протягом дії договору про надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, який було укладено до введення в дію норм Закону, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Водночас інформуємо, що на виконання *пункту 9 розділу VI Прикінцеві та перехідні положення* Закону:

- статті 1,
  - частини першої статті 2,
  - статей 3-7, 9, 11, 12,
  - частини другої статті 26,
  - статей 27 та 29 (в частині регулювання послуги з управління багатоквартирним будинком),
  - частини другої статті 2,
  - частин третьої та четвертої статті 8,
  - частин другої та третьої статті 10,
  - статті 15,
  - частин першої, третьої та п'ятої статті 16,
  - статті 18,
  - частини п'ятої статті 28,
- 
- пунктів 2, 3-1, 6, підпункту 1, підпункту б підпункту 2, підпунктів 5 та 11 пункту 8 цього розділу, які вводяться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом;
  - частини третьої статті 11, абзаців першого та другого частини п'ятої статті 18, які вводяться в дію з 1 січня 2019 року.

Звертаємо увагу, що відповідно до *статті 22 Закону України Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку* з метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, в яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком внески і платежі визначаються у розмірах,

затверджених загальними зборами ( об'єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат.

Що стосується надання та оплати комунальних послуг, звертаємо увагу, що до 01.05.2019 залишаються чинними положеннями *Закону України від 24 червня 2004 року № 1875-ІУ Про житлово-комунальні послуги*, що регулюють питання надання та оплати комунальних послуг (централізоване постачання холодної води, централізоване постачання гарячої води, водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), централізоване опалення, вивезення побутових відходів).

Відповідно до *пункту 4 розділу VI Прикінцеві та перехідні положення Закону (із змінами)* співвласники багатоквартирних будинків незалежно від обраної ними форми управління багатоквартирним будинком не пізніше як протягом одного року з дня введення в дію цього Закону (тобто до 01.05.2020) зобов'язані прийняти рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім послуг з постачання електричної енергії та природного газу) щодо кожного виду комунальної послуги згідно з частиною першою статті 14 цього Закону, а виконавці комунальних послуг - укласти із такими співвласниками договори про надання відповідних комунальних послуг відповідно до обраної співвласниками моделі організації договірних відносин.

У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку не приймуть рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги протягом строку, визначеного Законом (до 01.05.2020), між виконавцем та кожним співвласником укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги відповідно до частини сьомої статті 14 цього Закону.

Враховуючи особливості перехідного періоду, а саме періоду від моменту введення в дію Закону (01.05.2019) до моменту укладення між виконавцями комунальних послуг та співвласниками багатоквартирних будинків договорів про надання відповідних комунальних послуг (01.05.2020) *пунктом 3 розділу VI Прикінцеві та перехідні положення Закону (із змінами)* передбачено, що договори про надання комунальних послуг, укладені до введення в дію цього Закону (тобто, до 01.05.2019), зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами, до дати набрання чинності договорами про надання відповідних комунальних послуг, укладеними за правилами, визначеними цим Законом. Такі договори мають бути укладені між споживачами та виконавцями комунальних послуг протягом одного року з дати введення в дію цього Закону (тобто, до 01.05.2020). У разі якщо згідно з договорами про надання комунальних послуг, укладеними до введення в дію цього Закону, передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк і на тих самих умовах.