

ГРОМАДЯНСЬКА
МЕРЕЖА ОПОРА

ЗВІТ

Про стан виконання
Резолюції 11 Всеукраїнського
Форуму ОСББ

2021 / ЛИПЕНЬ

РЕЗОЛЮЦІЯ 11 ВСЕУКРАЇНСЬКОГО ФОРУМУ ОСББ

Аналіз основних завдань Резолюції



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

За підтримки Швейцарії

Громадянська мережа



Ця публікація була підготовлена в рамках проекту “Створення сприятливого середовища для зростання кількості об’єднань співвласників багатоквартирних будинків”, що впроваджується КМО ВГО «Громадянська мережа ОПОРА» за підтримки Швейцарії.

Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю КМО ВГО «Громадянська мережа ОПОРА» і не обов’язково відображає погляди донора.

Громадянська мережа ОПОРА за підтримки Швейцарського Бюро Співробітництва у співпраці із спільнотою “ПроОСББ” в рамках проєкту “Поштовх для ОСББ” здійснила моніторинг виконання Резолюції Одинадцятого Всеукраїнського форуму ОСББ станом на 1 липня 2021 року.

Учасники Форуму ОСББ засвідчили, що співвласники багатоквартирних будинків беруть на себе відповідальність в прийнятті рішень та демонструють готовність до співфінансування енергоефективних заходів. Натомість, ряд питань, що заважають створенню та діяльності ОСББ, роками не вирішуються на державному рівні та вимагають невідкладних дій. Учасники Форуму звернулися до органів державної влади та місцевого самоврядування із вимогами термінового сприяння вирішенню цих проблем, зосередившись на наступних завданнях за напрямками:

НАПРЯМОК 1: РОЗВИТОК РИНКІВ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

- Забезпечити безпеку та безперебійність газопостачання в багатоквартирних будинках
- Забезпечити встановлення квартирних приладів обліку газу
- Забезпечити безперебійне газопостачання багатоквартирних будинків, які обладнані газовою автономною системою теплопостачання
- Забезпечити права співвласників багатоквартирного будинку при впровадженні ринку електричної енергії

НАПРЯМОК 2: СОЦІАЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ В УМОВАХ МАСШТАБНОЇ ЕНЕРГОМОДЕРНІЗАЦІЇ БУДИНКІВ

- Забезпечити виплату передбачених законодавством пільг та субсидій у грошовій формі за принципом “держава-гроші-громадянин”, без залучення у будь-якій формі до цих розрахунків ОСББ, управителів, виконавців комунальних послуг

НАПРЯМОК 3: ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ПІДТРИМКИ ЕНЕРГОМОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

- Забезпечити використання різних фінансових інструментів здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації багатоквартирного будинку на умовах співфінансування. Зберегти програму “Теплі кредити” до впровадження Фондом енергоефективності окремого продукту за спрощеною процедурою отримання грантових коштів для ОСББ

НАПРЯМОК 4: ЗАХИСТ ІНТЕРЕСІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

- Забезпечити внесення змін до Національного класифікатора України ДК 009:2010
- Відхилити ряд законопроектів, які ускладнюють життєдіяльність ОСББ та порушують права співвласників багатоквартирних будинків
- Зобов'язати державу та територіальні громади нести обов'язки співвласників багатоквартирного будинку
- Забезпечити можливість формування безкоштовної інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно по багатоквартирному будинку

НАПРЯМОК 1: РОЗВИТОК РИНКІВ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ***Ціль 1.1. Забезпечити безпеку та безперебійність газопостачання в багатоквартирних будинках /забезпечити технічне обслуговування внутрішньобудинкових газових мереж***

Протягом останніх років через недосконалість законодавства щодо технічного обслуговування внутрішньобудинкових газових мереж, мешканці багатоквартирних будинків, особливо ті, в яких створено ОСББ, страждали від свавілля представників газових служб. Останні, під приводом витоку газу, відключали будинок від послуги газопостачання, змушуючи голову правління ОСББ підписувати договір на технічне обслуговування мереж. Варто зазначити, що такі вимоги були не законні та викликали спротив у ОСББ у всіх регіонах країни. Часом споживачі у багатоквартирних будинках вдавалися до радикальних методів, перекриваючи дороги та виходячи на мітинги.

Закон про ринок природного газу визначає, що газорозподільна система - це технологічний комплекс, що складається з організаційно і технологічно пов'язаних між собою об'єктів, призначених для розподілу природного газу від газорозподільних станцій безпосередньо споживачам, а розподіл природного газу - господарська діяльність, що підлягає ліцензуванню і пов'язана з переміщенням природного газу газорозподільною системою з метою його фізичної доставки споживачам. Відповідно, оператори ГРМ - облгази - мали би обслуговувати газову трубу аж до конфорки споживача. Проте, у підзаконному акті - Кодексі газорозподільних мереж - існує поняття "межі балансової належності". І на практиці тільки до цієї межі і погоджується надавати свої послуги і відповідати за їх якість більшість операторів ГРМ.

Закон України "Про житлово-комунальні послуги" передбачав наступний механізм вирішення питання обслуговування внутрішньобудинкових газових систем:

- **Обов'язок з технічного обслуговування (ТО) внутрішньобудинкових систем газопостачання (ВБСГ) в житлових будинках покладено на оператора газорозподільної системи (ГРС), але співвласники багатоквартирного будинку мають право визначити іншого суб'єкта.**
- **Якщо ТО здійснює Оператор ГРС, то умови щодо ТО є частиною договору про розподіл природного газу.**
- **Договір про розподіл природного газу укладається як індивідуальний - тобто, між виконавцем (оператором ГРС) і конкретним співвласником (а не ОСББ, управителем чи "уповноваженою особою").**
- **Види робіт, які входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання в житлових будинках, визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику в нафтогазовому комплексі, тобто Міністерством енергетики України. Однак відповідний наказ був затверджений лише 27 травня 2020 року за № 342.**

Для роботи цієї моделі необхідно було, щоб:

- НКРЕКП внесла до умов типового договору розподілу природного газу умови щодо ТО внутрішньобудинкових систем газопостачання в разі, якщо таке ТО здійснюється оператором ГРС.
- НКРЕКП включила витрати на ТО внутрішньобудинкових систем газопостачання операторами ГРС до тарифу на розподіл природного газу (власне, мають бути два тарифи: для оператора, що не здійснює ТО та оператора, що здійснює ТО).

Проте, відповідні зміни до своїх нормативно-правових актів регулятор не вніс. Тому на практиці склалася ситуація, характерна для багатьох законів - визначений законом механізм існує, але способу його реалізації немає. Фактично внутрішньобудинкові мережі, переважно, не обслуговує ніхто. Неодноразові звернення ОСББ, зокрема і публічні, щодо необхідності врегулювання питання здаля уникнення свавілля та шантажу від облгазів тривалий час не давали результатів.

30 квітня 2021 року Президент після п'ятимісячної паузи підписав прийнятий в грудні Верховною Радою законопроект № 2458 "Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг" і з 1 травня 2021 року закон № 1060 набрав чинності. Він змінив порядок здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових газових систем. Зокрема, передбачається, що ТО внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирному будинку має бути закріплено в окремому договорі, а не в договорі про розподіл.

Міненерго у 2-місячний строк з дня набрання чинності цим Законом повинно було розробити та затвердити (1 липня 2021 року):

- *Порядок технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку та види робіт, які є обов'язковими під час технічного обслуговування.*

НКРЕКП у 2-місячний строк з дня набрання чинності Порядком технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку та видів робіт, які є обов'язковими під час технічного обслуговування, розробити та затвердити (1 вересня 2021 року):

- *Типовий договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку;*
- *методологію розрахунку граничних рівнів вартості виконання видів робіт та послуг, що входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирному будинку, які виконуються операторами газорозподільних систем;*
- *граничні рівні вартості виконання видів робіт та послуг, що входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирному будинку.*

Станом на 1 липня 2021 року проекти даних нормативно-правових актів ще не оприлюднені.

ДОВІДКОВО

На сайті Асоціації "ОСББ міста Києва" 01.07.2021 була опублікована інформація про те, що 06.07.2021 в Міненерго відбулася нарада, під час якої обговорювалися пропозиції та зауваження до проєкту наказу Міненерго щодо внесення змін до Порядку технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирному будинку та зміни до Правил безпеки систем газопостачання, затверджених наказом Міністерства енергетики № 285 від 15 травня 2015 року¹. Також був опублікований сам проєкт Порядку, який начебто обговорювався із зацікавленими сторонами.

Відповідно до законодавства, проекти НПА у процесі погодження із заінтересованими органами виконавчої влади повинні виноситися на публічне громадське обговорення та оприлюднюватися на сайті органу, що є його розробником.

Проте, зазначений проєкт акта відсутній на сайті Міністерства енергетики, як такий, що оприлюднений для громадського обговорення. Зважаючи на той факт, що такий акт є регуляторним, то він в обов'язковому порядку повинен бути доступним для обговорення.

Громадянська мережа ОПОРА звернулася до Міненерго з проханням надати інформацію про підтвердження чи спростування факту громадського обговорення, причин відсутності такого проєкту на сайті міністерства та можливості долучення громадськості до його розроблення.

І найголовніше, - терміни прийняття Порядку минули 1 липня 2021 року.

Варто зазначити, що до дня укладення договорів на ТО внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку в порядку, передбаченому цим Законом, ТО внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку здійснюється у порядку та на умовах, що діяли на день набрання чинності цим Законом. Тобто, обслуговувати внутрішньобудинкові газові мережі повинен оператор ГРМ, якщо співвласники не визначили іншого суб'єкта господарювання для цих цілей та не уклали з ним відповідного договору.

Не зважаючи на це, облгази масово відключають багатоквартирні будинки і продовжують наполягати на підписанні актів розмежування. Зокрема, з травня місяця такі випадки зафіксовані у Луцьку, Рівному, Бердянську, Козятині, Кривому Розі. В містах, де ОСББ чинять спротив та мають злагоджену позицію, оператори ГРМ відступають.

¹ <https://aosbb.kiev.ua/narada-minenergo-06-07-21/>

Ціль 1.2. Забезпечити встановлення квартирних приладів обліку газу

Станом на 01.01.2021 загальний відсоток комерційного обліку природного газу, що використовується населенням, усього по Україні складає 92 %. Загалом, обліком менше 80 % забезпечено споживачів у Донецькій області, а також у м. Київ та м. Харків. Найбільш проблемною категорією споживачів є ті, які проживають у багатоквартирних будинках і використовують природний газ лише для приготування їжі.

Відповідно до ч. 2 ст. 17 Закону України “Про житлово-комунальні-послуги”, комерційний облік комунальних послуг з постачання та розподілу природного газу у багатоквартирному будинку здійснюється встановленими в житлових і нежитлових приміщеннях споживачів вузлами обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в квартирах (приміщеннях) багатоквартирного будинку. Відповідно до ч. 2 ст. 2 Закону України “Про забезпечення комерційного обліку природного газу”, з метою забезпечення комерційного обліку природного газу для населення суб’єкти господарювання, що здійснюють розподіл природного газу на відповідній території, оснащують споживачів природного газу - фізичних осіб (населення) індивідуальними лічильниками газу.

На жаль, незважаючи на незаконність таких дій, на сьогодні, у будинках, які оснащені загальнобудинковими лічильниками, облгази здійснюють нарахування фізичним особам за показаннями загальнобудинкового лічильника, які є значно вищими, ніж у випадку розрахунку за індивідуальними лічильниками.

Законом передбачено кілька варіантів оплати робіт зі встановлення індивідуальних лічильників газу:

- за рахунок облгазів;
- за рахунок бюджетних коштів (крім місцевих);
- за власний рахунок споживача;
- за рахунок інших не заборонених джерел.

Облгази за рахунок власних коштів зобов’язані забезпечити встановлення індивідуальних лічильників газу для населення, що проживає у квартирах та приватних будинках, в яких газ використовується:

- комплексно, у тому числі для опалення, - до 1 січня 2012 року;
- для підігріву води та приготування їжі - до 1 січня 2016 року;
- тільки для приготування їжі - до 1 січня 2023 року.

Варто зазначити, що наявних у тарифах операторів ГРМ коштів на встановлення лічильників до 1 січня 2023 року недостатньо, тому без додаткових механізмів ця дата знову буде перенесена. Окремої державної програми для фінансування таких заходів немає. Не бажаючи чекаючи кілька років і переплачувати за спожите, споживач може встановити лічильник за власний рахунок. У березні 2021 року до Закону України “Про забезпечення комерційного обліку природного газу” внесено зміни, якими передбачено, що

Кабінет Міністрів України протягом 3 місяців з дня набрання чинності закону повинен розробити і затвердити порядок компенсації понесених витрат побутовим споживачам, які забезпечили встановлення індивідуальних лічильників газу за власні кошти, у розмірі середньозваженої вартості такого встановлення лічильників суб'єктами господарювання, що здійснюють розподіл природного газу на відповідній території. Закон набрав чинності 28 березня 2021 року, отже 28 червня такий порядок повинен бути затвердженим.

У зв'язку з чим Громадянська мережа ОПОРА звернулася до головного розробника цього порядку - Міністерства енергетики України, а також до Кабінету Міністрів України щодо стану виконання Закону в частині розробки та затвердження порядку. Однак, Кабінет Міністрів перенаправив наше звернення до Міненерго та НКРЕКП. У результаті повторного запиту від ОПОРИ (на перший не було надано відповіді по суті), від Міністерства енергетики надійшла відповідь, що наразі проект акта розробляється та знаходиться на погодженні в структурних підрозділах міністерства.

Варто зазначити, що у 2018 році Міністерство енергетики і вугільної промисловості України розробило аналогічний документ та погодило з НКРЕКП проект постанови Уряду "Про затвердження Порядку та розмірів компенсації витрат на придбання та встановлення індивідуальних приладів обліку газу для споживачів природного газу фізичних осіб (населення)".

Ціль 1.3. Забезпечити безперебійне газопостачання багатоквартирних будинків, які обладнані газовою автономною системою теплопостачання

З 20 травня 2021 року ОСББ, будинки яких обладнані газовою автономною системою теплопостачання (народна назва - "дахові/газові котельні"), стали повноцінними учасниками ринку природного газу. Варто зазначити, що ОСББ - це юридична особа, яка має неприбутковий статус та не використовує газ у комерційних цілях, лише для забезпечення співвласників будинку опаленням та гарячою водою. ОСББ - це ті ж самі побутові споживачі, населення. Однак, в результаті того, що підзаконні нормативно-правові акти у газовій сфері визначають лише дві категорії споживачів - побутові (фізичні особи) та непобутові (юридичні особи), постачальники запропонували ОСББ умови договорів, як для бізнесу. Як наслідок, співвласники, побутові споживачі, що проживають в будинках з ОСББ, які мають газові котельні, опинилося заручником ситуації і станом на сьогодні повинні сплачувати за газ на рівні юридичних осіб, ціна для яких значно вища ніж для побутових споживачів в будинках без ОСББ, а також виконувати інші вимоги, які не притаманні населенню як споживачу природного газу. Зокрема, це вимога подорожнього коригування, відхилення від лімітів не менше 3%, нарахування штрафних санкцій за недотримання використання замовлених обсягів газ, сплата авансових платежів за газ.

Кабінет Міністрів України протягом 3 місяців з дня набрання чинності закону повинен розробити і затвердити порядок компенсації понесених витрат побутовим споживачам, які забезпечили встановлення індивідуальних лічильників газу за власні кошти, у розмірі середньозваженої вартості такого встановлення лічильників суб'єктами господарювання, що здійснюють розподіл природного газу на відповідній території. Закон набрав чинності 28 березня 2021 року, отже 28 червня такий порядок повинен бути затвердженим.

У зв'язку з чим Громадянська мережа ОПОРА звернулася до головного розробника цього порядку - Міністерства енергетики України, а також до Кабінету Міністрів України щодо стану виконання Закону в частині розробки та затвердження порядку. Однак, Кабінет Міністрів перенаправив наше звернення до Міненерго та НКРЕКП². У результаті повторного запиту від ОПОРИ (на перший не було надано відповіді по суті), від Міністерства енергетики надійшла відповідь, що наразі проект акта розробляється та знаходиться на погодженні в структурних підрозділах міністерства³.

Варто зазначити, що у 2018 році Міністерство енергетики і вугільної промисловості України розробило аналогічний документ та погодило з НКРЕКП проект постанови Уряду "Про затвердження Порядку та розмірів компенсації витрат на придбання та встановлення індивідуальних приладів обліку газу для споживачів природного газу фізичних осіб (населення)".

Ціль 1.3. Забезпечити безперебійне газопостачання багатоквартирних будинків, які обладнані газовою автономною системою теплопостачання

З 20 травня 2021 року ОСББ, будинки яких обладнані газовою автономною системою теплопостачання (народна назва - "дахові/газові котельні"), стали повноцінними учасниками ринку природного газу. Варто зазначити, що ОСББ - це юридична особа, яка має неприбутковий статус та не використовує газ у комерційних цілях, лише для забезпечення співвласників будинку опаленням та гарячою водою. ОСББ - це ті ж самі побутові споживачі, населення. Однак, в результаті того, що підзаконні нормативно-правові акти у газовій сфері визначають лише дві категорії споживачів - побутові (фізичні особи) та непобутові (юридичні особи), постачальники запропонували ОСББ умови договорів, як для бізнесу. Як наслідок, співвласники, побутові споживачі, що проживають в будинках з ОСББ, які мають газові котельні, опинилося заручником ситуації і станом на сьогодні повинні сплачувати за газ на рівні юридичних осіб, ціна для яких значно вища ніж для побутових споживачів в будинках без ОСББ, а також виконувати інші вимоги, які не притаманні населенню як споживачу природного газу. Зокрема, це вимога подорожнього коригування, відхилення від лімітів не менше 3%, нарахування штрафних санкцій за недотримання використання замовлених обсягів газ, сплата авансових платежів за газ.

² <https://www.facebook.com/opora.kyiv/posts/122804159982926>

³ <https://www.facebook.com/zhytlo.in.ua/posts/4007973892657739>

менше 3%, нарахування штрафних санкцій за недотримання використання замовлених обсягів газ, сплата авансових платежів за газ.

Нижче наведено порівняння суттєвих умов договорів для фізичних осіб, які використовують газ для опалення, та будинків із газовими котельнями:

	Будинок з газовою котельнею	Квартира з автономним опаленням
Ціна на газ	Ціна на газ формується на ринкових умовах як для юридичної особи	Ціна на газ формується на ринкових засадах як для фізичної особи
Температурне регулювання теплоносія у різні пори року	Відсутність можливості регулювати подачу теплоносія в неопалювальний період	Можливість регулювати подачу теплоносія протягом року
Обсяги споживання газу	Встановлення лімітів обсягів споживання газу та добового балансування. У разі перевищення лімітів встановлюються штрафні санкції	Відсутність лімітів на споживання газу
Договірні відносини	Договір для закупівлі газу на рівні промислових підприємств	Індивідуальний договір для населення

Під час зустрічі, яка відбулась 6 червня 2021 року, представники ОСББ висвітлили проблему для ОСББ з газовими котельнями та запропонували бажаний шлях вирішення проблеми - у законодавстві визначити термін "побутовий споживач" таким чином: "побутовий споживач – фізична особа, яка придбаває природний газ з метою використання для власних побутових потреб, у тому числі для приготування їжі, підігріву води та опалення своїх жилих приміщень, що не включає професійну та комерційну діяльність, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель багатоквартирного будинку, інша уповноважена співвласниками багатоквартирного будинку на придбання природного газу особа, яка придбаває природний газ з метою підігріву води та опалення багатоквартирного будинку, що не включає професійну та комерційну діяльність"⁴.

⁴ https://www.facebook.com/watch/live/?v=1150754335388976&ref=watch_permalink

За результатами зустрічі прийнято рішення:

- ОСББ готують свої пропозиції щодо необхідних змін у законодавстві для врегулювання питання статусу ОСББ на газовому ринку;
- ОСББ готують та надсилають постачальникам протоколи розбіжностей до запропонованих договорів на постачання газу;
- постачальники розглядають можливість внесення змін до запропонованих договорів, зокрема, шляхом усунення штрафних санкцій за небаланси, вимог передоплати, добового коригування тощо.

Станом на 1 липня 2021 року ОСББ підготували і надіслали пропозиції до протоколу розбіжностей до договору про постачання природного газу.

Ціль 1.4. Забезпечити права співвласників багатоквартирного будинку при впровадженні ринку електричної енергії

Деякі обленерго безпідставно змушують ОСББ встановлювати та/або використовувати як комерційні загальнобудинкові прилади обліку електричної енергії. Варто зазначити, що одночасно у споживачів встановлено індивідуальні прилади обліку, а для обліку електричної енергії на місцях загального користування (сходові клітини, ліфти та інші приміщення) встановлено окремі лічильники. Однак, представники обленерго зазначають про втрати в мережах через їх зношеність та необхідність для їх обліку встановлювати загальнобудинкові прилади обліку. Така ситуація змушує ОСББ у разі втрат чи несанкціонованого відбору електричної енергії мешканцями будинку здійснювати оплату за ці втрати та крадіжки. Проте, такий підхід є несправедливим та незаконним, адже через недисциплінованість подання показів, недобросовісне ставлення окремих мешканців будинку до споживання енергетичних ресурсів зумовлює платити всіх співвласників багатоквартирного будинку. Також варто зазначити, що одним із завдань представників обленерго є пошук так званих “зłodіїв” електричної енергії, а встановлення загальнобудинкового лічильника - це перекладання обов'язків обленерго на гаманці добросовісних споживачів.

Окрім того, останнім часом почастишали випадки, коли оператори системи розподілу для укладення Договору споживача про надання послуг з розподілу (передачі) електричної енергії вимагають від ОСББ документи, які не передбачені Правилами роздрібного ринку електричної енергії, а саме:

- копію документа, яким визначено право власності чи користування на об'єкт, а саме акт передачі технічної документації на житловий будинок;
- копію акта погодження показів приладів обліку, підписаний управляючою компанією, яка управляла будинком на момент створення ОСББ, та ОСББ;
- обсяги очікуваного споживання електроенергії щомісячно.

Такі документи вимагають оператори систем розподілу від ОСББ, вважаючи що при створенні ОСББ змінюється власник будинку. Крім того, оператори системи розподілу вимагають від ОСББ виконати низку умов, які не притаманні об'єднанню відповідно до його статусу. Не зважаючи на роз'яснювальний лист від НКРЕКП, в якому зазначено про відсутність підстав вимагати від ОСББ виконувати надумані вимоги та вносити зміни до договорів, оператори і надалі вимагають від ОСББ вносити зміни до договорів.

Для остаточного врегулювання питання необхідно внести зміни до діючих законодавчих актів (зокрема до Закону України “Про ринок електричної енергії”), що визначають взаємовідносини між операторами системи розподілу та споживачами, якими привести їх у відповідність до Закону України “Про житлово-комунальні послуги” та спеціального Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Крім того, НКРЕКП - здійснити перевірку операторів системи розподілу в частині дотримання ліцензійних умов функціонування ринку електричної енергії.

Інші важливі питання (моделі договірних відносин щодо забезпечення комунальними послугами)

1 травня 2021 року закон набрав чинності Закон № 1060. Прийняті зміни принципово не змінюють суть надання комунальних послуг, але мають доповнення до діючих норм, деталізуючи правила та процедури. Уточнено порядок укладання договорів та формулювання. Суттєво ж змінився лише підхід до відшкодування на встановлення, обслуговування та заміни вузлів комерційного обліку теплової енергії та водопостачання. За все платить споживач, як і раніше, але змінено організацію фінансових потоків.

Варто зауважити, що до профільного Закону про ОСББ зміни не вносилися. Тому, відповідно до статті 22 Закону про ОСББ, існує три моделі забезпечення потреб (крім газо- і електропостачання): самозабезпечення, індивідуальні договори співвласників з виконавцями та ОСББ – колективний споживач.

Закон лише змінив термінологію - з'явилося два види індивідуальних договорів – індивідуальний договір про надання комунальних послуг та індивідуальний договір про надання комунальних послуг з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем.

Окрім того:

- укладання договорів через подання пропозиції проекту договору (публічна оферта) тепер прямо передбачена в Законі (раніше – не була заборонена), тобто, публічний договір-приєднання;
- плата за абонентське обслуговування включає послугу утримання абонентської служби, розподіл комунальної послуги, а також обслуговування і заміну вузлів комерційного обліку (у разі укладання індивідуальних договорів);
- строк для укладення договорів з позиції “після завершення карантину протягом 5 місяців” змінено на 2 місяці від набрання чинності постанов Кабінету Міністрів про затвердження типових публічних договорів приєднання.

НАПРЯМОК 2: СОЦІАЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ В УМОВАХ МАСШТАБНОЇ ЕНЕРГОМОДЕРНІЗАЦІЇ БУДИНКІВ

Ціль 2.1. Забезпечити виплату передбачених законодавством пільг та субсидій у грошовій формі за принципом “держава-гроші-громадянин”, без залучення у будь-якій формі до цих розрахунків ОСББ, управителів, виконавців комунальних послуг

До травня 2021 року субсидії виплачували у готівковій та безготівковій формі. У квітні та травні 2021 року було внесено зміни до постанов Уряду в частині удосконалення механізму надання пільг та субсидій. Відтепер субсидії будуть виплачуватися громадянам виключно у готівковій формі. Громадяни, які отримували житлову субсидію в опалювальному сезоні 2020-2021 років у безготівковій формі, обов'язково мають звернутись до органів соціального захисту з метою її перепризначення на наступний період.

На офіційному сайті Ощадбанку, який залишається одним з уповноважених банків, що забезпечує банківське обслуговування реалізації механізму надання житлових субсидій/пільг у грошовій готівковій формі, зазначено, через скасування безготівкової форми надання житлових субсидій всім, хто отримував безготівкову допомогу, необхідно переглянути інформацію щодо номерів телефонів, які були вказані при призначенні субсидій та пільг. У разі необхідності його зміни, звернутися до органів соціального захисту.

Крім того, варто зазначити, що відповідно до Порядку пільги на оплату житлово-комунальних послуг надаються щомісяця у грошовій формі (готівковій або безготівковій), на придбання твердого палива і скрапленого газу - один раз на рік у грошовій готівковій формі.

НАПРЯМОК 3: ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ПІДТРИМКИ ЕНЕРГОМОДЕРНІЗАЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Ціль 3.1. Забезпечити використання різних фінансових інструментів здійснення капітального ремонту, реконструкції, реставрації багатоквартирного будинку на умовах співфінансування. Зберегти програму “теплі кредити” до впровадження фондом енергоефективності окремого продукту за спрощеною процедурою отримання грантових коштів для ОСББ

Кошти на “Теплі кредити”

З 2014 по 2021 роки з допомогою державної програми «теплих кредитів» було реалізовано 6 541 енергоефективний проект на суму понад 1,7 млрд грн у будинках ОСББ/ЖБК. Держава відшкодувала ОСББ 824,9 млн грн. Варто зазначити, що реальний попит приблизно втричі перевищував пропозицію, тому щороку передбачених у державному бюджеті коштів було замало. У 2021 році для ОСББ в рамках програми “теплі кредити” коштів не передбачено.

ОСББ з усієї України та Громадянська мережа ОПОРА неодноразово зверталися до Уряду та Парламенту з проханням передбачити фінансування для ОСББ у розмірі 1 млрд грн. Держенергоефективності через численні звернення від ОСББ та громадськості звернулося до Міністерства енергетики та теплоенергетики як головного розпорядника бюджетних коштів з проханням розглянути можливість додаткового фінансування програми “теплі кредити” у 2021 році для видатків на ОСББ. ОПОРА брала участь у нарадах з різними органами державної влади з цього приводу, проте, станом на сьогодні жодних змін не прийнято. Зокрема публічні звернення були оприлюднено на сторінках ОПОРИ у Фейсбук⁶.

Держенергоефективності наразі розробило проєкт розпорядження Кабінету Міністрів України “Про схвалення Концепції Державної цільової економічної програми енергоефективності на 2022-2026 роки”. Проєктом акта передбачається прийняття нової Програми з енергоефективності до 2026 року. Також Держенергоефективності розроблено проєкт акта Уряду щодо продовження виконання заходів програми “теплих” кредитів у 2022 році. Реалізація проєкту акта потребує додаткового фінансування з державного бюджету обсягом 1084 млн грн., з них на фінансування заходів для ОСББ - 465 млн грн. Очевидно, ця сума повинна бути набагато більшою.

Спрощення процедур Фонду енергоефективності

Програма підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків “Енергодім” реалізується державною установою “Фонд енергоефективності” з серпня 2019 року. Програма передбачає часткове відшкодування витрат ОСББ на заходи з енергоефективності у розмірі 40% вартості прийнятних заходів/робіт для пакету “Легкий” та 50% для пакету “Комплексний”. Станом на 11.06.2021 Фондом реалізовується понад 60-и проєктів, лише 33 проєкти вийшли на фінальний етап верифікації (схвалена заявка на верифікацію проєкту). Виплачена сума грантів становить 73 млн грн, з яких на будівельні роботи 63 млн грн. Всього надійшло заявок на участь – 679, з яких 386 схвалено.

8 червня 2021 року ОПОРА взяла участь в онлайн-зустрічі Мінрегіону з представниками ОСББ та органів місцевого самоврядування на тему: “Впровадження заходів з енергоефективності”. Під час заходу було обговорено необхідність збільшення кількості заявок від ОСББ для отримання грантової допомоги на впровадження заходів з енергоефективності у житловому фонді. Варто зазначити, що ОСББ неодноразово зверталися до Фонду із проханням спростити процедури.

Наразі розроблено законопроект, який дозволяє спростити процедури роботи Фонду, серед яких:

- можливість прийняття рішення Дирекцією Фонду простою більшість голосів, а не одноголосно;

⁶ <https://www.facebook.com/opora.kyiv/posts/135948082001867>,
<https://www.facebook.com/zhytlo.in.ua/posts/4047569062031555>

- принцип та етапи розгляду заявок від ОСББ;
- виплата гранту для ОСББ частинами та повернення коштів Фонду у разі виконання робіт не в повному обсязі;
- розширення переліку послуг, на які поширюється надання гранту.

Для реалізації завдань, спрямованих на спрощення роботи Фонду, необхідно внести зміни до Закону України “Про Фонд енергоефективності”. Станом на 1 липня 2021 року відповідний законопроект знаходиться на стадії узгодження в Мінрегіоні.

Місцеві програми підтримки енергоефективності

ОПОРА здійснює моніторинг та аналіз місцевих програми підтримки ОСББ у регіонах країни, для чого направила листи до обласних рад з проханням надати вичерпну інформацію про обсяг фінансування та кількість ОСББ, які скористалися місцевими програмами.

Станом на сьогодні 101 громада затвердила власні програми підтримки ОСББ, які дозволять зменшити фінансове навантаження на ОСББ, що реалізують заходи з термомодернізації житла, з них 58 міських програм, 7 - обласних, 36 - ОТГ. Загальний обсяг фінансування затверджених програм складає на рівні 92,2 млн грн. Ще 25 раніше затверджених місцевих програм не потребують змін/адаптації, 34 – у процесі розробки.

НАПРЯМОК 4: ЗАХИСТ ІНТЕРЕСІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Ціль 4.1. Підзаконні нормативно-правові акти повинні відображати економічний зміст діяльності ОСББ у відповідності з законом

Станом на сьогодні діючий КВЕД для ОСББ не відповідає його економічній природі в рамках чинного законодавства України. Зважаючи на міжнародний досвід та необхідність визначення необхідного КВЕДу для ОСББ Громадянська мережа ОПОРА звернулася до Державної регуляторної служби України з прохання розглянути можливість внесення відповідних змін до Національного класифікатора. Наразі проект наказу розробляється структурними підрозділами служби спільно з фахівцями ОПОРИ⁷.

Ціль 4.2. Забезпечити права співвласників багатоквартирних будинків при прийнятті нормативно-правових актів

У Верховній Раді України було зареєстровано низку законопроектів, прийняття яких несе загрозу ОСББ життєдіяльності об'єднань. Громадянська мережа ОПОРА спільно з спільнотою ОСББ брали участь в їх обговоренні та надавали свої пропозиції щодо необхідності зміни положень запропонованих законопроектів та/або їх зняття з розгляду.

⁷ <https://www.facebook.com/opora.kyiv/posts/131798705750138>

Так, він передбачає зобов'язати співвласників багатоквартирного будинку обрати уповноважену особу для укладення, внесення змін та розірвання договорів з доступу до інфраструктури об'єктів доступу. У разі, якщо співвласники таку особу не оберуть - законопроект "наділяє" відповідними повноваженнями буквально кого трапиться: управителя або ЖБК, і байдуже, що самі співвласники йому таких повноважень не надавали.

Більше того, законопроект "узаконює" проведене раніше самовільне встановлення обладнання, в тому числі здійснене з порушенням вимог законодавства. Так, законопроект звільняє операторів від необхідності отримання технічних умов, розроблення та погодження проектної документації щодо технічних засобів, "розміщених" (без уточнення - правомірно чи ні) до набрання чинності Законом України "Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж".

Варто зазначити, що зазначений проєкт 03.11.2020 включено до порядку денного Верховної Ради України, але не був розглянутий до цього часу.

Наразі залишається невирішеним питання реалізації права співвласників на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, відсутній відповідний законопроект чи будь яка ініціатива з боку органів влади та Парламенту.

Ціль 4.3. Зобов'язати державу та територіальні громади нести обов'язки співвласників багатоквартирного будинку

Серед проблемних питань діяльності ОСББ залишається незначна частина неприватизованого житлового фонду.

Власником такого житла є або держава, або органи місцевого самоврядування, які під час створення ОСББ повинні виступати в ролі співвласника багатоквартирного будинку.

Органи місцевого самоврядування та державної влади мають у своїй власності житлові та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку. Тому під час створення ОСББ повинні брати участь як співвласники будинку. Громадянська мережа ОПОРА звернулася до Кабінету Міністрів України та органів місцевого самоврядування щодо надання інформації про стан проведення реєстрації права державної та комунальної власності на окремі квартири та нежитлові приміщення та про надання повноважень представникам влади представляти інтереси власника квартир та/або нежитлових приміщень. Наразі інформація про виконання зазначеного пункту органами влади різних рівнів узагальнюється, а її результати будуть представлені у наступному звіті.

Серед найбільш “шкідливих” проєктів був акт під номером **2458** від 15.11.2019 “Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг”. Задля недопущення прийняття його в запропонованій редакції, фахівці ОПОРИ надсилали пропозиції та висловлювали публічні заяви про непоправні наслідки у разі його прийняття. Після тривалого обговорення до проєкту внесено низку поправок та прийнято закон № 1060, який принципово не змінює моделі надання комунальних послуг, але передбачає доповнення до діючих норм, деталізуючи правила та процедури⁸.

Законопроект № 2606 від 16.12.2019 “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об’єднань співвласників багатоквартирного будинку” передбачав внесення змін до профільного закону про ОСББ, що на думку авторів сприяло би масовому створенню об’єднань та підвищенню якості управління житлом.

Серед основних змін:

- дозвіл забудовникам “ініціювати” створення ОСББ і де-факто контролювати перебіг установчих зборів;
- фактичне вихолощення таких форм управління як ОСББ та самостійне управління будинком співвласниками, із заміною цих двох форм на фактичне управління управителем “під вивіскою” ОСББ чи “самостійного” управління;
- ускладнення механізму самостійного обрання управителя співвласниками, запровадження непрозорих умов укладання договорів з управителем, ускладнення припинення (розірвання) договору;
- розширення прав управителя та покладання додаткових обов’язків на ОСББ;
- створення єдиної на всю країну системи “електронного голосування” в ОСББ.

Загалом, аналіз законопроекту свідчить про те, що він спрямований на лобювання інтересів забудовників та афілійованих із ними управителів багатоквартирних будинків, а також на дезорганізацію роботи ОСББ, фактичне унеможливлення самостійного управління багатоквартирним будинком співвласниками.

У результаті громадського тиску зазначений законопроект був знятий з розгляду Верховної Ради України 02.02.2021.

Законопроект № 4118 від 18.09.2020 “Про внесення змін до Закону України “Про доступ до об’єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж” та інших законодавчих актів України щодо розвитку телекомунікаційних мереж” спільнотою ОСББ рекомендовано відхилити.

Найбільше занепокоєння серед спільноти ОСББ викликає те, що законопроект нехтує правом власності й волею співвласників багатоквартирного будинку.

⁸ <https://www.facebook.com/zhytlo.in.ua/posts/3910772109044585>

Ціль 4.5. Забезпечити можливість формування безкоштовної інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно по багатоквартирному будинку

Отримання безкоштовної довідки ініціативною групою зі створення ОСББ є досить складним процесом з фінансовим навантаженням.

Сьогодні у співвласників багатоквартирних будинків, виникають труднощі, в отриманні інформації про співвласників будинку, для проведення установчих зборів щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Ці труднощі зумовлені наступним:

- Співвласники отримують інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно платно.
- У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно іноді відсутня інформація про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку, що у зумовлює співвласників звертатись до бюро технічної інвентаризації.

28 квітня 2021 року Кабінет Міністрів України, прийняв постанову № 509 “Про запровадження експериментального проекту щодо отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях, та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України”, якою рекомендував розробити можливість отримати Єдину інформаційну довідку про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень, яка б містила зведену інформацію із відомостей, які містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно на паперових носіях до 01 січня 2013 року, які містяться у розпорядженні комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації.

Результати реалізації пілотного проєкту мають бути подані до Кабінету Міністрів України до кінця липня 2021 року та оприлюднені на сайті міністерства.

Для врегулювання питання на законодавчому рівні Громадянська мережа ОПОРА звернулася до Міністерства юстиції України для проведення узгоджувальної наради спільно з представниками міністерства та Центру безоплатної правової допомоги у рамках Угоди про співпрацю⁹.

⁹ <https://www.facebook.com/zhytlo.in.ua/posts/4009274009194394>

Проект Житлового Кодексу

У Мінрегіоні розробили проект Житлового кодексу України та 14.06.2021 оприлюднили його для громадського обговорення (<https://cutt.ly/ynV48sL>). Громадянська мережа ОПОРА спільно з активістами, експертами та представниками ОСББ обговорили проект кодексу та підготували свої пропозиції та зауваження відповідно до вимог Регламенту¹⁰.

Основні зауваження базуються на позиції щодо недоцільності прийняття Житлового кодексу загалом. Адже, розділи XII і XIII виглядають як переважно механічне включення текстів чинних законів України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” і “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” до Житлового кодексу. В той же час, зазначені закони пропонується визнати такими, що втратили чинність. Із таким підходом категорично не можна погодитися.

Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” має свій власний предмет правового регулювання, який не охоплюється сферою правового регулювання, визначеною в ст. 4 проекту Житлового кодексу. Отже, інкорпорація його до кодексу є безпідставною та не відповідає предмету регулювання пропонованого кодексу.

Зважаючи на це, а також на фактичну відсутність власного предмету правового регулювання для Житлового кодексу як кодифікованого акта, ми висловлюємо сумнів у необхідності Житлового кодексу в системі законодавства України взагалі. Вважаємо показовим і той факт, що більшість країн Центральної і Східної Європи відмовилася від житлових кодексів.

¹⁰ <https://www.facebook.com/opora.kyiv/posts/130287055901303>