

## Новий закон “Про житлово-комунальні послуги”: міфи та домисли

Новий Закон України “Про житлово-комунальні послуги” передбачає нову класифікацію житлово-комунальних послуг, описує три моделі договірних відносин між їхніми виконавцями та споживачами, виводить із тарифів на комунальні послуги витрати на абонентське обслуговування та містить чимало інших новацій<sup>1</sup>. Не дивно, що він встиг обрости різноманітними міфами та домислами. Чи мають вони під собою підґрунтя? Пропонуємо розібратися разом у нашому матеріалі.

### Кажуть, що...

...новий закон “Про житлово-комунальні послуги” зобов’язує укладати виключно “колективні” договори про надання комунальних послуг у багатоквартирних будинках.

Насправді закон передбачає три моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг:

- індивідуальний договір,
- колективний договір,
- договір з колективним споживачем.

Перша із названих моделей має ще підваріант - тобто, можемо говорити навіть про чотири моделі. Обирати, за якою моделлю укладати договори - право співвласників багатоквартирного будинку. Якщо вони хочуть мати індивідуальні договори - закон дає таку можливість.

Докладніше про моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг читайте у нашому попередньому матеріалі<sup>2</sup>.

...новий закон “Про житлово-комунальні послуги” передбачає нові додаткові платежі за комунальні послуги, зокрема абонплату.

Насправді 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.

Докладніше про моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг та відповідні варіанти розрахунків за них читайте у нашому попередньому матеріалі<sup>3</sup>.

...новий закон “Про житлово-комунальні послуги” дозволяє відключати від комунальних послуг весь багатоквартирний будинок за борги одного чи кількох боржників.

Насправді закон передбачає право виконавця комунальної послуги обмежити (припинити) її надання конкретному споживачу в багатоквартирному будинку, причому незалежно від обраної моделі організації договірних відносин. Отже, навіть при

---

<sup>1</sup> Посилання на статтю Новий закон “Про житлово-комунальні послуги”: навіщо він потрібен та що змінюється”.

<sup>2</sup> Посилання на статтю Новий закон “Про житлово-комунальні послуги”: навіщо він потрібен та що змінюється”.

<sup>3</sup> Посилання на на статтю Новий закон “Про житлово-комунальні послуги”: навіщо він потрібен та що змінюється”.

колективному договорі надання послуги може бути припинене лише конкретному боржнику.

Більше того, закон чітко визначає процедуру такого припинення - зокрема, виконавець повинен за щонайменше 30 днів попередити боржника про майбутнє відключення, і тим самим дати можливість або погасити борг, або оскаржити правомірність припинення надання послуги.

Додамо, що закон дозволяє виконавцям комунальних послуг припинити їх надання тим споживачам, які відмовилися укласти договори про надання комунальних послуг. Тут додати нічого: якщо відмовляєшся від договору - значить, не потребуєш послуги.

**...новий закон “Про житлово-комунальні послуги” 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 укласти 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.

**...новий закон “Про житлово-комунальні послуги” передбачає укладання договорів про надання комунальних послуг лише на один рік, і відтепер щороку треба буде “торгуватися” з виконавцями комунальних послуг.**

Дійсно, 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 вирішать припинити договір, їм достатньо буде за один місяць до його завершення попередити виконавця про відмову від договору.

**...новий закон “Про житлово-комунальні послуги” 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 України “Про житлово-комунальні послуги” жодним чином не скасовує вимог інших законодавчих актів щодо регулювання такої діяльності.

Крім того, 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.

**...новий закон “Про житлово-комунальні послуги” 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.