

Лекція: Житлово-комунальні послуги

Мета лекційного заняття: ознайомлення з особливостями нормативного регулювання відносин, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

План лекційного заняття:

1. Житлово-комунальні послуги: поняття та загальна характеристика.
2. Суб'єкти правовідносин у сфері надання комунальних послуг, їх права та обов'язки.
3. Договори про надання житлово-комунальних послуг.

Рекомендовані нормативно-правові акти:

Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 р. (із змінами) № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>.

Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. (із змінами) № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.

Про затвердження Положення про Міністерство з питань житлово-комунального господарства України: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2007 р. № 717. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/79544036>.

1. Житлово-комунальні послуги: поняття та загальна характеристика

Базовим законодавчим актом, яким регулюються відносини з надання житлово-комунальних послуг, є **Закон України «Про житлово-комунальні послуги»**. У ст. 2 вказаного закону закріплено, що предметом його регулювання є **відносини, що виникають у процесі надання споживачам послуг:**

- ✓ з управління багатоквартирним будинком;
- ✓ постачання теплової енергії;
- ✓ постачання гарячої води;
- ✓ централізованого водопостачання;
- ✓ централізованого водовідведення;
- ✓ управління побутовими відходами;

а також

- ✓ з постачання та розподілу електричної енергії споживачам у житлових, садибних, садових, дачних будинках;
- ✓ з постачання та розподілу природного газу споживачам у житлових, садибних, садових, дачних будинках.

Зрозуміло, що норми вказаного законодавчого акта застосовуються з урахуванням особливостей, встановлених спеціальними законами, що регулюють відносини у сферах постачання та розподілу електричної енергії і природного газу, постачання теплової енергії, централізованого постачання гарячої води, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, управління

побутовими відходами. Також слід враховувати, що **не є предметом регулювання вказаного закону** відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення.

Відповідно до визначення **житлово-комунальних послуг**, наданого у п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», ними є результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних **договорів про надання житлово-комунальних послуг**.

З питаннями житлово-комунальних послуг пов'язані повноваження різних органів державної влади та органів місцевого самоврядування, серед яких базовий закон виокремлює:

✓ Кабінет Міністрів України (затверджує правила надання (постачання) комунальних послуг (не всіх) та послуг з управління багатоквартирним будинком, затверджує відповідні **типові договори** та регулює інші питання)¹;

✓ Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства (встановлює порядок утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, веде галузеву звітність у сфері житлово-комунальних послуг та здійснює чимало інших повноважень)²;

✓ органи місцевого самоврядування, які затверджують та виконують місцеві програми у сфері житлово-комунального господарства, встановлюють ціни/тарифи на комунальні послуги, затверджують норми споживання комунальних послуг тощо³.

До житлово-комунальних послуг, відповідно до положень ст.5 базового закону, належать:

1) житлова послуга – послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає:

– забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім

¹ ! Завдання для студентів – ознайомитись з повноваженнями КМУ у цій сфері.

² ! Завдання для студентів – з'ясувати, що це за суб'єкт, і ознайомитись з його повноваженнями у цій сфері.

³ ! Завдання для студентів – ознайомитись з повноваженнями органів місцевого самоврядування у цій сфері.

обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем 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;
- інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку;

2) комунальні послуги – послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, управління побутовими відходами.

Отже, житлово-комунальні послуги у їх розумінні, яке надається Законом України «Про житлово-комунальні послуги», надаються не всім споживачам, а лише тих, які є співвласниками багатоквартирних будинків. Але, оскільки кількість таких споживачів доволі значна, необхідно детально ознайомитись з правами та обов'язками суб'єктів житлово-комунального обслуговування задля з'ясування питання про найбільш ефективні способи захисту прав усіх учасників цих відносин.

2. Суб'єкти правовідносин у сфері надання комунальних послуг, їх права та обов'язки

Учасниками правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг є:

- 1) споживачі (індивідуальні та колективні);
- 2) управитель;
- 3) виконавці комунальних послуг.

Визначення **споживачів житлово-комунальних послуг** закріплюють пп. 6, 9, 13 ч. 1 ст. 1 базового закону. **Індивідуальний споживач** визначається як фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги. **Колективний споживач** – це юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги.

Споживачі мають право (ч. 1 ст. 7 базового закону):

- 1) одержувати своєчасно та належної якості житлово-комунальні послуги згідно із законодавством і умовами укладених договорів;
- 2) без додаткової оплати одержувати від виконавця житлово-комунальних послуг інформацію про ціни/тарифи, загальну вартість місячного платежу,

структуру ціни/тарифу, норми споживання та порядок надання відповідної послуги, а також про її споживчі властивості;

3) на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг та незаконного проникнення в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна);

4) на усунення протягом строку, встановленого договорами про надання житлово-комунальних послуг або законодавством, виявлених недоліків у наданні житлово-комунальних послуг;

5) на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за житлово-комунальні послуги у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження їхньої якості;

6) на неоплату вартості комунальних послуг (крім постачання теплової енергії) у разі їх невикористання (за відсутності приладів обліку) за період тимчасової відсутності в житловому приміщенні (іншому об'єкті нерухомого майна) споживача та інших осіб понад 30 календарних днів, за умови документального підтвердження відповідно до умов договорів про надання комунальних послуг;

7) отримувати від управителя, виконавців комунальних послуг штраф у розмірі, визначеному договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;

8) на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг у встановленому законодавством порядку;

9) складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання житлово-комунальних послуг, зміною їхніх споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

10) без додаткової оплати отримувати від виконавця відповідної послуги чи іншої уповноваженої на розподіл комунальної послуги особи детальний розрахунок розподілу обсягу спожитих комунальних послуг між споживачами багатоквартирного будинку;

11) без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені управителем, виконавцем комунальної послуги нарахування плати за житлово-комунальні послуги (з розподілом за періодами та видами нарахувань) та отримані від споживача платежі;

12) у встановленому законодавством порядку відключитися від систем централізованого теплопостачання та постачання гарячої води;

13) розірвати договір про надання комунальної послуги, попередивши про це виконавця відповідної комунальної послуги не менш як за два місяці до дати розірвання договору, за умови допуску виконавця для здійснення технічного припинення надання відповідної послуги. Це право не поширюється на договір про постачання теплової енергії, укладений зі споживачами у багатоквартирному будинку, крім випадку розірвання такого договору колективним споживачем.

Обов'язки індивідуальних споживачів (ч. 2 ст. 7 базового закону):

- 1) укласти договори про надання житлово-комунальних послуг у порядку і випадках, визначених законом;
- 2) своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;
- 3) забезпечувати цілісність обладнання приладів (вузлів) обліку комунальних послуг відповідно до умов договору та не втручатися в їхню роботу;
- 4) власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна, пошкодженого з його вини, яка доведена в установленому законом порядку;
- 5) оплачувати надані житлово-комунальні послуги за цінами/тарифами, встановленими відповідно до законодавства, у строки, встановлені відповідними договорами;
- 6) дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та газової, санітарних норм;
- 7) допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя, виконавців комунальних послуг або їхніх представників у порядку, визначеному законом і договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів і перевірки показань приладів-розподільвачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирі (приміщенні) багатоквартирного будинку;
- 8) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції житла (іншого об'єкта нерухомого майна), не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;
- 9) забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у його власності, до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- 10) у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги сплачувати пеню в розмірах, установлених законом або договорами про надання житлово-комунальних послуг;
- 11) інформувати управителя, виконавців комунальних послуг про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та про фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житлі споживача, у випадках та порядку, передбачених договором;
- 12) надавати виконавцю комунальних послуг або іншій особі, що здійснює розподіл обсягів спожитих послуг, показання наявних приладів-розподільвачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в квартирі (приміщенні) багатоквартирного будинку, в порядку та строки, визначені договором.

Права колективних споживачів (ч. 3 ст. 7 базового закону):

- 1) укласти договір про надання комунальної послуги відповідно до статуту в інтересах споживачів, об'єднаних таким колективним споживачем;
- 2) розірвати договір про надання комунальної послуги, укладений ним в інтересах споживачів, об'єднаних таким колективним споживачем, попередивши про це виконавця відповідної комунальної послуги не менш як за два місяці до дати розірвання.

Обов'язки колективних споживачів (ч. 4 ст. 7 базового закону):

- 1) допускати до об'єктів нерухомого майна, що належать колективному споживачу, а також у місця загального користування і допоміжні приміщення багатоквартирних будинків (для об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) виконавців комунальних послуг або їхніх представників у порядку, визначеному законом і договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів і перевірки показань засобів вимірювальної техніки;
- 2) у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги сплачувати пеню в розмірах, установлених законом або договорами про надання житлово-комунальних послуг для споживачів, яких об'єднує такий колективний споживач;
- 3) забезпечувати розподіл між споживачами, об'єднаними таким колективним споживачем, обсягу спожитих комунальних послуг відповідно до законодавства (крім випадку, коли співвласниками визначено іншу особу, що здійснює розподіл обсягів комунальної послуги);
- 4) у разі безпосереднього здійснення розподілу обсягу комунальних послуг між споживачами у будівлі надавати споживачам, об'єднаним таким колективним споживачем, детальний розрахунок розподілу між ними обсягу спожитих комунальних послуг, а в разі обліку комунальних послуг засобами вимірювальної техніки вузла обліку, що забезпечує загальний облік споживання відповідної комунальної послуги в будівлі (її частині), надавати також інформацію про їх показання.

Виконавцями комунальних послуг є:

- 1) **послуг з постачання та розподілу природного газу** – постачальник, який на підставі ліцензії провадить діяльність із постачання природного газу, та оператор газорозподільної системи, до якої приєднані об'єкти газоспоживання споживача;
- 2) **послуг з постачання та розподілу електричної енергії** – енергопостачальник або інший суб'єкт, визначений законом;
- 3) **послуг з постачання теплової енергії** – теплопостачальна організація;
- 4) **послуг з постачання гарячої води** – суб'єкт господарювання, який є власником (або володіє і користується на інших законних підставах) теплової,

тепловикористальної або теплогенеруючої установки, за допомогою якої виробляє гарячу воду, якщо споживачами не визначено іншого постачальника гарячої води;

5) послуг з централізованого водопостачання – суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водопостачання;

6) послуг з централізованого водовідведення – суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водовідведення;

7) послуг з управління побутовими відходами – адміністратор послуги з управління побутовими відходами, а у разі його відсутності – визначений у встановленому законодавством порядку суб'єкт господарювання, який здійснює збирання та перевезення побутових відходів.

Права виконавців комунальних послуг (ч. 1 ст. 8 базового закону):

1) вимагати від споживача дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

2) вимагати від споживача своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням комунальних послуг, що виникли з вини споживача, або відшкодування вартості таких робіт;

3) отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати комунальних послуг;

4) доступу до житла, інших об'єктів нерухомого майна для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів і перевірки показань приладів-розподільувачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирах (приміщеннях) багатоквартирного будинку, в порядку, визначеному законом і договорами про надання комунальних послуг;

5) припинити/зупинити надання комунальних послуг у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі в порядку і строки, встановлені законом та договором, крім випадків, коли якість та/або кількість таких послуг не відповідають умовам договору;

6) звертатися до суду в разі порушення споживачами умов договору⁴;

7) у разі укладення індивідуального договору або індивідуального договору з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем отримувати інформацію від споживача про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичної кількості осіб, які постійно проживають у житлі споживача, у випадках та порядку, передбачених договором;

⁴ ! Завдання для студентів – обґрунтуйте, з посиланням на норми відповідних законодавчих актів, який це суд.

8) утворювати системи управління якістю та проводити їх сертифікацію відповідно до національних або міжнародних стандартів акредитованими органами із сертифікації.

Обов'язки виконавців комунальних послуг (ч. 2 ст. 8 базового закону):

1) забезпечувати своєчасність надання, безперервність і відповідну якість комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договорів про їх надання, у тому числі шляхом створення системи управління якістю відповідно до національних або міжнародних стандартів;

2) готувати та укладати із споживачем договори про надання комунальних послуг **з визначенням відповідальності за дотримання умов їх виконання згідно з типовим договором;**

3) без додаткової оплати надавати в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про ціни/тарифи, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, норми споживання та порядок надання відповідної послуги, а також про її споживчі властивості та іншу інформацію, передбачену законодавством;

4) своєчасно проводити підготовку об'єктів житлово-комунального господарства до експлуатації в осінньо-зимовий період;

5) розглядати у визначений законодавством строк претензії та скарги споживачів, у визначених законом випадках – управителів, і проводити відповідні перерахунки розміру плати за комунальні послуги в разі їх ненадання, надання не в повному обсязі, несвоєчасно або неналежної якості, а також в інших випадках, визначених договором про надання комунальних послуг;

6) вживати заходів до ліквідації аварій, усунення порушень якості послуг у строки, встановлені законодавством;

7) виплачувати споживачу штраф за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відновних робіт у розмірі, визначеному законодавством;

8) своєчасно реагувати на виклики споживачів, підписувати акти-претензії, вести облік вимог (претензій) споживачів у зв'язку з порушенням порядку надання житлово-комунальних послуг;

9) своєчасно та власним коштом проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з наданням комунальних послуг, що виникли з його вини;

10) у разі укладення індивідуального договору або індивідуального договору з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем здійснювати розподіл загальнобудинкового обсягу послуг між співвласниками багатоквартирного будинку у передбаченому законодавством та договором порядку;

11) інформувати споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги відповідно до законодавства;

12) контролювати дотримання встановлених міжпівіркових інтервалів вузлів комерційного обліку;

13) у разі укладення колективного договору або договору про надання комунальних послуг з колективним споживачем інформувати управителя, уповноважений орган управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, правління житлово-будівельного кооперативу, з якими укладено відповідний договір, про вихід з ладу, необхідність ремонту, зняття з абонентського обліку вузлів комерційного обліку, а також про настання терміну їх перевірки;

14) направляти управителю або відповідним виконавцям протягом п'яти робочих днів отримані скарги споживачів щодо надання комунальних послуг, якщо вирішення таких скарг стосується обов'язків управителя або інших виконавців послуг.

Права управителів багатоквартирних будинків (ч. 3 ст. 8 базового закону):

1) вимагати від споживача дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

2) вимагати від споживача своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини споживача, або відшкодування вартості таких робіт;

3) отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати житлових послуг;

4) отримувати інформацію від споживачів про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичної кількості осіб, які постійно проживають у житлі споживача, у випадках та порядку, передбачених договором;

5) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

6) доступу до приміщень, будинків і споруд для ліквідації аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів у порядку, визначеному законодавством і договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;

7) вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості за надані послуги в порядку і строки, встановлені законом та/або договором;

8) утворювати системи управління якістю та проводити їх сертифікацію відповідно до національних або міжнародних стандартів акредитованими органами із сертифікації;

9) у випадках та порядку, передбачених договором, припинити/призупинити надання послуг з управління у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі;

10) за письмовою заявою співвласника багатоквартирного будинку діяти від його імені як представник такого співвласника у відносинах з виконавцями комунальних послуг. У такому разі застосовуються положення Цивільного кодексу України про доручення.

Обов'язки управителів багатоквартирних будинків (ч. 4 ст. 8 базового закону):

1) забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

2) від імені співвласників багатоквартирного будинку вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків;

3) вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та/або договором документацію багатоквартирного будинку;

4) інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

5) у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, забезпечувати виконання умов договорів та контроль якості цих послуг;

6) укласти з виконавцем послуги з постачання електричної енергії договір про постачання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечувати виконання умов цього договору та контроль якості цих послуг;

7) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

8) у разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, а також на запит будь-якого співвласника багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку;

9) вести окремий облік доходів і витрат за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, та забезпечувати співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до такої інформації щодо їхнього будинку у порядку, визначеному договором;

10) щороку звітувати перед споживачами про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження;

11) направляти протягом п'яти робочих днів відповідним виконавцям отримані скарги споживачів щодо надання комунальних послуг, якщо вирішення таких скарг стосується обов'язків виконавців послуг (робіт);

12) у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, здійснювати облік обсягу відповідних спожитих комунальних послуг та їх оплати, у тому числі стосовно кожного співвласника; здійснювати розподіл між співвласниками обсягу спожитої комунальної послуги відповідно до законодавства;

13) у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, відкривати поточний рахунок із спеціальним режимом використання за кожною комунальною послугою для проведення розрахунків згідно з колективним договором про надання комунальних послуг у загальному порядку, визначеному Національним банком України для відкриття поточних рахунків.

За згодою сторін договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком також може бути передбачено інші права та обов'язки управителя багатоквартирного будинку.

Отже, правильне виокремлення учасників житлово-комунальних послуг та знання їх прав та обов'язків дозволяє обрати найбільш ефективний захист прав та інтересів цих учасників.

3. Договори про надання житлово-комунальних послуг

Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах. Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами. Договори про надання комунальних послуг можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір, індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньо будинкових систем, колективний договір) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач (співвласник багатоквартирного будинку, власник будівлі, у тому числі власник індивідуального садибного житлового будинку), колективний споживач).

Істотні умови договору про надання житлово-комунальної послуги:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуги;
- 6) порядок оплати послуги;

- 7) порядок і умови внесення змін до договору, в тому числі щодо ціни послуги;
8) строк дії договору, порядок і умови продовження його дії та розірвання.

Порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг. Договір про надання комунальної послуги укладається між виконавцем відповідної послуги та споживачем або особою, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача, або з управителем багатоквартирного будинку з метою постачання електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку. Виконавець комунальної послуги, який займає монопольне становище на ринку, за наявності у нього технічних можливостей надання комунальної послуги не вправі відмовити в укладенні відповідного договору споживачеві чи іншій особі, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача, якщо інше не передбачено законом. Договір про надання комунальних послуг укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

З пропозицією про укладання договору про надання комунальних послуг або про внесення змін до нього може звернутися будь-яка сторона, надавши письмово другій стороні проект відповідного договору (змін до нього), складений згідно з типовим договором⁵. Якщо протягом 30 днів після отримання проекту договору (змін до нього) виконавець комунальної послуги, який одержав проект договору (змін до договору) від споживача (іншої особи, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача), не повідомив про свою відмову від укладання договору (внесення змін) та не надав своїх заперечень або протоколу розбіжностей до нього і при цьому не припинив надання комунальної послуги цьому споживачу (або в інший спосіб засвідчив свою волю до надання відповідної комунальної послуги споживачу), договір (зміни до нього) вважається укладеним у редакції, запропонованій споживачем (іншою особою, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача).

Якщо споживач (інша особа, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача), який отримав проект договору (змін до нього) від виконавця комунальної послуги, **не повідомив протягом 30 днів про свою відмову від укладання договору (внесення змін) та не надав своїх заперечень або протоколу розбіжностей до нього**, а вчинив дії, які засвідчують його волю до отримання (продовження отримання) відповідної комунальної послуги від цього виконавця (у тому числі здійснив оплату наданих послуг), договір (зміни до нього) вважається укладеним у редакції, запропонованій виконавцем комунальної послуги.

⁵ ! Завдання для студентів – знайти, ознайомитись зі змістом та проаналізувати відповідні типові договори.

Необґрунтована відмова споживача (іншої особи, яка відповідно до договору або закону укладає договір в інтересах споживача) **від укладання договору є підставою для припинення в односторонньому порядку виконавцем надання відповідної комунальної послуги такому споживачу.** Відмова будь-якої із сторін від укладання запропонованого другою стороною договору не позбавляє її права звернутися з повторною пропозицією про укладання договору в зазначеному вище порядку.

У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договірних відносин та не уклали з виконавцем комунальної послуги відповідний договір (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії), з ними укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги, що є **публічним договором приєднання.** Такі договори **вважаються укладеними, якщо протягом 30 днів з дня опублікування тексту договору на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та/або на веб-сайті виконавця послуги співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договірних відносин та не уклали відповідний договір з виконавцем комунальної послуги.** При цьому розміщується повідомлення про місце опублікування тексту договору у загальнодоступних місцях на інформаційних стендах та/або рахунках на оплату послуг.

У разі укладення публічних договорів приєднання про надання комунальних послуг виконавці комунальних послуг розміщують вимоги до якості відповідних послуг згідно із законодавством та іншу необхідну інформацію для кожного багатоквартирного будинку окремо на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та/або на власному веб-сайті. При цьому розміщується повідомлення про місце опублікування таких вимог у загальнодоступних місцях на інформаційних стендах та/або рахунках на оплату послуг.

У разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення про обрання моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги та повідомлення виконавців комунальних послуг про прийняте рішення **за два місяці до запланованої дати укладення договору:**

✓ такий виконавець зобов'язаний укласти договори про надання комунальних послуг згідно з обраною співвласниками моделлю організації договірних відносин;

✓ раніше укладений із таким виконавцем договір про надання комунальної послуги достроково припиняється з дати набрання чинності новим договором, укладеним із співвласниками, але припинення (втрата чинності) дії раніше укладеного договору не звільняє сторони від виконання зобов'язань за цим договором та від відповідальності за порушення його умов.

Якщо **за 30 днів до закінчення строку дії договору** співвласники багатоквартирного будинку не повідомили виконавця відповідної комунальної

послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) про прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин, публічний індивідуальний договір про надання комунальної послуги, укладений з таким виконавцем, вважається **продовженим на наступний однорічний строк.**

Публічні договори приєднання про надання комунальних послуг з власниками індивідуальних (садибних) житлових будинків вважаються укладеними, **якщо протягом 30 днів з дня опублікування тексту договору на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та/або на веб-сайті виконавця послуги такий власник не вчинив дій щодо відключення (відмови) від комунальної послуги.** При цьому розміщується повідомлення про місце опублікування тексту договору у загальнодоступних місцях на інформаційних стендах та/або рахунках на оплату послуг.

Плата виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальної послуги, що є публічним договором приєднання, складається з:

- ✓ плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;
- ✓ плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України⁶.

Особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку. За рішенням співвласників багатоквартирного будинку, прийнятим відповідно до закону, з виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) укладається договір про надання комунальних послуг, а саме:

1) індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньо будинкових систем, що укладається кожним співвласником багатоквартирного будинку самостійно, за умови що співвласники прийняли рішення про вибір відповідної моделі організації договірних відносин та дійшли згоди з виконавцем комунальної послуги щодо розміру плати за обслуговування внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку;

2) колективний договір, що укладається від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою;

3) договір про надання комунальних послуг з колективним споживачем, що укладається з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою

⁶ ! Завдання для студентів – з'ясувати, яким нормативно-правовим актом це регулюється, і що це за розмір.

юридичною особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку та в їхніх інтересах укладає відповідний договір.

Співвласники багатоквартирного будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) самостійно обирають одну з моделей організації договірних відносин за кожним видом комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії).

У межах одного багатоквартирного будинку дозволяється обрання різних моделей організації договірних відносин за різними видами комунальних послуг.

Комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії надаються **виключно на підставі індивідуальних договорів**.

Індивідуальний договір про надання послуг з постачання та розподілу природного газу, послуг з постачання та розподілу електричної енергії укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги.

Виконавець комунальної послуги за індивідуальним договором забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача.

Технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньо будинкових систем електропостачання та газопостачання здійснюються суб'єктом, визначеним співвласниками багатоквартирного будинку, за рахунок співвласників.

Плата виконавцям комунальних послуг з постачання та розподілу природного газу, виконавцям комунальної послуги з постачання та розподілу електричної енергії за індивідуальним договором складається з плати за послугу, що розраховується відповідно до засад формування та встановлення цін/тарифів на відповідну комунальну послугу, визначених законом.

Індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньо будинкових систем укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії).

Виконавець комунальної послуги за таким договором забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача.

Обслуговування, поточний ремонт внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії), здійснюються виконавцем такої послуги на підставі відповідного договору із співвласниками.

Капітальний ремонт внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюється співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт суб'єктами господарювання за рахунок співвласників або за кошти з інших джерел, не заборонених законодавством.

У разі укладення індивідуального договору з обслуговуванням внутрішньо будинкових систем у багатоквартирному будинку, управління яким здійснює управитель, до договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком вносяться зміни в частині зменшення кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території на суму витрат на утримання, обслуговування та поточний ремонт внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги.

Плата виконавцю комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) **за індивідуальним договором з обслуговуванням внутрішньо будинкових систем складається з:**

- ✓ плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;
- ✓ плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України;
- ✓ плати за технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної послуги, що визначається договором між виконавцем та співвласниками багатоквартирного будинку.

Колективний договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем такої послуги особою, уповноваженою на це співвласниками, від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку.

Такою уповноваженою особою може бути:

- ✓ управитель багатоквартирного будинку;
- ✓ уповноважений орган управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- ✓ правління житлово-будівельного кооперативу.

У разі укладення колективного договору до відносин між співвласниками багатоквартирного будинку та уповноваженою співвласниками особою застосовуються положення Цивільного кодексу України про доручення, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Колективний договір про надання комунальних послуг підписується на умовах, визначених у рішенні співвласників (уповноваженого органу управління

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

Колективний договір про надання комунальних послуг може бути укладений з виконавцем відповідної комунальної послуги, за умови обладнання багатоквартирного будинку вузлом (вузлами) обліку, який забезпечує загальний облік споживання комунальної послуги у будинку.

Рішення співвласників (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) про укладання колективного договору про надання комунальних послуг, прийняте у встановленому законом порядку, обов'язково має визначати умови укладання та виконання такого договору.

Вартість комунальних послуг, що надаються виконавцем за колективним договором про надання комунальних послуг, складається із плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного та розподіленого відповідно до законодавства.

У вартість комунальних послуг, що надаються виконавцем за колективним договором про надання комунальних послуг, не включаються плата за абонентське обслуговування та плата за обслуговування внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку.

Технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонт внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу та електричної енергії), здійснюються співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Обслуговування та заміна вузлів комерційного обліку здійснюються суб'єктами господарювання, уповноваженими на виконання таких робіт, залученими співвласниками та за рахунок співвласників. Порядок та умови здійснення обслуговування та заміни вузлів комерційного обліку визначаються у рішенні співвласників про укладення колективного договору про надання комунальних послуг.

Співвласники сплачують уповноваженій особі, яка від їхнього імені та за їхній рахунок уклала колективний договір про надання комунальної послуги, плату за організацію укладення та виконання такого договору, розмір якої визначається за погодженням сторін, якщо необхідність внесення такої плати визначена договором.

У разі укладення колективного договору про надання комунальної послуги виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку.

За наявності заборгованості за спожиті комунальні послуги виконавець звертається з претензією (позовом) до відповідного співвласника, який, за інформацією, що надана уповноваженою особою на письмовий запит виконавця, не виконав належним чином зобов'язання з оплати комунальних послуг.

У разі якщо на письмовий запит виконавця уповноважена особа не надає такої інформації **протягом 10 календарних днів** з дня отримання запиту, виконавець має право звернутися з претензією (позовом) про сплату фактичної заборгованості до такої уповноваженої особи. Уповноважена особа, яка сплатила виконавцю суму заборгованості, **має право зворотної вимоги (регресу)** до співвласника, який належним чином не виконав зобов'язання з оплати спожитих комунальних послуг, у розмірі виплаченої суми боргу.

Уповноважена особа відкриває **поточний рахунок із спеціальним режимом використання за кожною комунальною послугою для проведення розрахунків** згідно з колективним договором про надання комунальних послуг у загальному порядку, визначеному Національним банком України для відкриття поточних рахунків.

Кошти, що перебувають на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, є **власністю співвласників багатоквартирного будинку**.

Уповноважена особа зобов'язана використовувати кошти, що перебувають на такому рахунку, **виключно для здійснення оплати комунальних послуг** згідно з колективним договором про надання комунальних послуг. **Використання зазначених коштів на будь-яку іншу ціль забороняється.**

На кошти, що перебувають на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, не може бути накладено арешт та звернено стягнення за виконавчими документами згідно із зобов'язаннями уповноваженої особи, не пов'язаними з укладенням та виконанням колективного договору про надання комунальних послуг, а також із зобов'язаннями співвласників, не пов'язаними з оплатою спожитих комунальних послуг, отриманих за таким договором.

Операції на поточних рахунках із спеціальним режимом використання не підлягають зупиненню.

У разі укладення договору про надання комунальної послуги об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку як колективним споживачем такий договір укладається з виконавцем відповідної послуги об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку від власного імені. Умови укладення та виконання такого договору, а також відносини між колективним споживачем та індивідуальними споживачами регулюються статутом такого об'єднання та рішеннями його уповноважених органів управління.

Такий договір може бути укладений з виконавцем відповідної комунальної послуги, за умови обладнання багатоквартирного будинку вузлом (вузлами) обліку, що забезпечує загальний облік споживання комунальної послуги у будинку. Обслуговування та заміна вузлів комерційного обліку здійснюються суб'єктами

господарювання, уповноваженими на виконання таких робіт, залученими співвласниками та за рахунок співвласників.

До дати обрання співвласниками багатоквартирного будинку однієї з моделей організації договірних відносин та/або досягнення згоди з виконавцем про розмір плати за обслуговування внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, між виконавцем відповідної комунальної послуги та кожним співвласником **укладається публічний договір приєднання з урахуванням таких особливостей:**

1) виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку;

2) до плати виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором не включається плата за обслуговування внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги;

3) технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонт внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги, здійснюються співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (зміни до нього) від імені всіх співвласників багатоквартирного будинку укладається з визначеним відповідно до законодавства управителем співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

У випадках, визначених законом, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування.

В одному багатоквартирному будинку договір про надання послуг з управління може укладатися одночасно не більш як з одним управителем.

Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком **укладається строком на один рік.** Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою

особою органу місцевого самоврядування, може бути достроково розірваний у випадках та порядку, визначених законом.

Питання для перевірки знань:

1. Які послуги відносяться до житлово-комунальних?
2. Якими нормативно-правовими актами регулюються питання надання житлово-комунальних послуг?
3. Назвіть та охарактеризуйте учасників відносин з надання житлово-комунальних послуг.
4. Якими правами наділяються учасники відносин з надання житлово-комунальних послуг?
5. Які обов'язки у учасників відносин з надання житлово-комунальних послуг?
6. Які порушення у сфері надання житлово-комунальних послуг Ви можете змодельювати?
7. За які порушення у сфері надання житлово-комунальних послуг передбачена юридична відповідальність?
8. Що це за відповідальність? Які санкції передбачені?
9. Якими засобами можна захистити права учасників відносин з надання житлово-комунальних послуг?
10. Охарактеризуйте судовий захист прав учасників відносин з надання житлово-комунальних послуг.