

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирного будинку»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

14 травня 2015 року Верховною Радою України був прийнятий Закон України № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII), який передбачає, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками, за рішенням яких усі функції з управління багатоквартирним будинком або їх частина можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Крім того, Законом № 417-VIII приділено окрему увагу питанню управління багатоквартирним будинком управителем та укладення із ним відповідного договору.

10 червня 2018 вводиться в дію Закон України від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі - Закон № 2189-VIII), предметом регулювання якого є, в тому числі, відносини, що виникають у процесі надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Законом № 2189-VIII визначено нову класифікацію видів житлово-комунальних послуг в порівнянні із Законом України від 24 червня 2004 року № 1875-IV «Про житлово-комунальні послуги». Так, статтею 5 Закону № 2189-VIII встановлено перелік житлово-комунальних послуг, до якого належить житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

Разом з цим, Законом № 2189-VIII встановлено, що послуга з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору.

Послуга з управління багатоквартирним будинком, включає:

утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів 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.

Згідно зі статтею 12 Закону України № 2189-VIII, передбачено, що надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

Відповідно до пунктів 1-3 статті 11 Закону № 417-VIII у редакції Закону № 2189-VIII управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем. А умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Такі ж положення містяться і у Законі № 2189-VIII.

Разом з тим підпунктами 1 та 2 пункту 1 статті 4 Закону № 2189-VIII визначено, що до повноважень Кабінету Міністрів України, серед іншого, належать:

1) затвердження правил надання (постачання) комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком;

2) затвердження типових договорів про надання (постачання) комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком.

Відповідно до частини четвертої статті 11 Закону № 417-VIII у редакції Закону № 2189-VIII, істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуг;
- 6) порядок оплати послуг;
- 7) порядок і умови внесення змін до договору;
- 8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору.

Також Законами № 417-VIII та № 2189-VIII передбачено Порядок та особливості укладання, зміни і припинення договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Дані Закони спрямовані на стимулювання нових суб'єктів господарювання до виходу на ринок управління багатоквартирними будинками та гарантування співвласникам можливості самостійно й вільно обирати управителя, а також умови надання послуги з управління багатоквартирним будинком. Таким чином, із набранням чинності та введенням в дію вищенаведених законодавчих актів сфера житлово-комунальних послуг буде суттєво змінена.

Зважаючи на зазначене, Мінрегіоном розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання

послуги з управління багатоквартирним будинком» (далі - проект акта).

2. Мета і шляхи її досягнення

Метою проекту акта є створення умов для практичної реалізації Законів № 417-VIII та № 2189-VIII шляхом затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

3. Правові аспекти

У даній сфері правового регулювання діють:

Цивільний кодекс України;

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»;

Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги».

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту акта не потребує додаткових матеріальних та інших витрат.

5. Позиція заінтересованих органів

Проект акта потребує погодження з Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Міністерством фінансів України, Міністерством соціальної політики України, Міністерством енергетики та вугільної промисловості України, Міністерством екології та природних ресурсів України, Міністерством аграрної політики та продовольства України, Міністерством внутрішніх справ України, Міністерством охорони здоров'я України, Державною службою України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживачів, Державною регуляторною службою України, Антимонопольним комітетом України, Національною комісією, що здійснює регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, Уповноваженим Верховної Ради України з прав людини.

Також проект акта потребує проведення юридичної експертизи Міністерством юстиції України.

6. Регіональні аспекти

Проект акта потребує погодження Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України».

6¹. Запобігання дискримінації

Проект акта не містить ознак дискримінації.

Громадська антидискримінаційна експертиза не проводилася.

7. Запобігання корупції

Проект акта не передбачає правил та процедур, які містять ризики вчинення корупційних правопорушень.

Громадська антикорупційна експертиза не проводилася.

8. Громадське обговорення

Проект акта розміщено на веб-порталі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (<http://www.minregion.gov.ua>).

8¹. Розгляд Науковим комітетом Національної ради України з питань розвитку науки і технологій

Проект акта не надсилався на розгляд Наукового комітету Національної ради України з питань розвитку науки і технологій, оскільки він не стосується сфери наукової та науково-технічної діяльності.

9. Позиція соціальних партнерів

Проект акта потребує погодження із Спільним представницьким органом сторони роботодавців на національному рівні, Спільним представницьким органом репрезентативних всеукраїнських об'єднань профспілок на національному рівні.

10. Оцінка регуляторного впливу

Проект постанови є регуляторним актом та відповідає принципам державної регуляторної політики.

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація положень проекту акта не вплине на ринок праці.

11. Прогноз результатів

Прийняття проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирного будинку» створить умови для практичної реалізації норм Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Закону України від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII «Про житлово-комунальні-послуги».

**Віце-прем'єр-міністр України –
Міністр регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального
господарства України**

Г. ЗУБКО