



Нормативно-правове забезпечення у сфері житлово-комунального господарства

*Департамент економіки
систем життєзабезпечення*

*Хоцянівська Н.В.
21.11.2019*





Фінансово-економічні аспекти діяльності управителів



Умови перехідного періоду

ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (від 14.05.2015 №417-VIII)

(Набрав чинності з 01.07.2015)



У разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом (тобто, станом на 01.07.2016) співвласники б/б, в якому не створено ОСББ, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» (від 09.11.2017 № 2189-VIII)

(Введено в дію з 10.06.2018 в частині послуги з управління б/б)



У б/б, у яких на день набрання чинності цим Законом не створено ОСББ, співвласниками не прийнято рішення про форму управління б/б та не оголошено конкурс з призначення управителя б/б ОМС зобов'язаний оголосити і провести конкурс з призначення управителя б/б у тримісячний строк з **дня отримання протоколу зборів співвласників б/б** із проханням призначити управителя

виконавці послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій продовжують надавати послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до моменту призначення (обрання) управителя та укладення договору про надання послуги з управління б/б;

тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій коригуються і переглядаються ОМС лише **до 10.06.2018**

після 10.06.2018 послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій на законодавчому рівні не передбачено. **У ОМС відсутні повноваження** щодо встановлення тарифів на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій

Субсидії та пільги на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій **надаватимуться до підписання договорів на послугу з управління б/б**





ФОРМУВАННЯ РИНКУ УПРАВИТЕЛІВ Б/Б

Управління б/б управителем
(станом на 01.10.2019)

↓
52 798 б/б
(або у 30 % від усіх б/б)

у 12 162 б/б
обрано співвласниками

7%

у 40 636 б/б за
результатами конкурсу

23%

!!!
**у 76 130 б/б (43%)
не обрано форму
управління**



- ✓ Ціна послуги з управління б/б встановлюється договором.
- ✓ Ціна – істотна умова договору.

1. **Ціна** на послугу з управління б/б **не регульована** (Порядок розрахунку ціни на послугу **не визначається** КМУ, органи місцевого самоврядування не встановлюють ціни);
2. Порядок формування тарифів на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затверджений постановою КМУ від 01.06.2011 №869, **скасовано (постанова КМУ від 03.04.2019 №291)**.
3. Ціна на послугу з управління б/б, визначена за результатами конкурсу, не може коригуватися ОМС. ОМС виконує лише одну функцію – функцію підписання договору про надання послуги з управління б/б від імені співвласників. Стороною договору є співвласники б/б, а не ОМС.
4. **Субсидії та пільги на послугу з управління б/б** надаватимуться виходячи із граничного розміру витрат, встановленого Кабінетом Міністрів України в межах соц. площі житла.

РОЗРАХУНОК витрат на основі переліку послуг:

- 1 Прибирання прибудинкової території
- 2 Прибирання приміщень загального користув.
- 3 Прибирання підвалу, тех.поверхів, покрівлі
- 4 Технічне обслуговування ліфтів
- 5 Обслуговування систем диспетчеризації
- 6 Тех. обслуговування внутрішньобуд. систем
- 7 Дератизація
- 8 Дезінсекція
- 9 Обслуговування димових та вент. каналів
- 10 Тех. обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобуд. інженерних систем
- 11 Прибирання та вивезення снігу, посипання приб. території
- 12 Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобуд. систем
- 13 Поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипож.автоматики
- 14 Освітлення МЗК і підвалів, підкачування води
- 15 Енергопостачання ліфтів



Винагорода управителів

Примітка:

Обов'язковий переліком робіт (послуг) затверджено наказом Мінрегіону від 27.07.2018 № 190;



Особливості розрахунку ціни на послугу з управління б/б

Винагорода управителю – це плата управителю за надання послуги з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на 1 м² загальної площі житлового або нежитлового приміщення.

Винагорода управителя визначається безпосередньо управителем (учасником конкурсу) та її розмір не залежить від витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території (в тому числі і загальновиробничих, адміністративних витрат).

- Ціни на послугу з управління б/б розраховуються по кожному будинку **окремо**.
- Не **передбачено диференціації** залежно від поверху будинку.
- Облік доходів і витрат ведеться по кожному будинку **окремо**.
- Окремий рахунок на будинок відкривається управителем лише у випадку отримання від співвласників відповідного багатоквартирного будинку внесків на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна будинку; орендної плати; плати за сервітут.

Аналіз діючих цін на послугу з управління б/б в Україні

Діапазон ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком:

найнижча: 0,08 грн/м² - м. Кременчук Полтавської області (ТОВ «Місто для людей Кременчук»), ціна встановлена за результатами конкурсу);

Середня ціна у Полтавській області – 4,43 грн/м².

найвища: 32,12 грн/м² - м. Запоріжжя Запорізької області (ТОВ «Місто для людей Запоріжжя»), ціна встановлена за результатами конкурсу);

Середня ціна у Запорізькій області – 5,39 грн/м².

Середня ціна в Україні – 4,15 грн/м².

Винагорода управителю у структурі ціни:

найнижчий розмір: 0,01 грн/м² - м. Вінниця Вінницької обл., (ПП «БОКУД» (ціна - за згодою сторін) та м. Чернігів Чернігівської області (КП «Деснянське» (ціна - за результатами конкурсу);

найвищий розмір: 6,33 грн/м² - м. Дніпро Дніпропетровської обл., (КП "Житлове господарство Самарського району" ДМР (ціна - за результатами конкурсу).

Діапазон винагороди управителю :

від 0 до 50% від ціни на послугу з управління б/б

50% - м. Нововолинськ Волинської області

(ціна – 0,60 грн/м²; винагорода – 0,30 грн/м² (ціна визначена за згодою сторін);

49% м. Херсон Херсонської області (ціна – 1,02 грн/м²; винагорода – 0,50 грн/м² (ціна за результатами конкурсу);

48% - м. Кременчук Полтавської області (ціна – 10,83 грн/м²; винагорода – 5,23 грн/м² (ціна за результатами конкурсу);

47% - м. Дніпро Дніпропетровської області (ціна – 13,43 грн/м²; винагорода – 6,33 грн/м² (ціна за результатами конкурсу).



Соціальний захист споживачів

- Монетизація пільг та субсидій,
- Відшкодування в межах соціальних нормативів (площі та граничного розміру витрат)

Граничний розмір витрат застосовується:

1

До громадян, що проживають у
будинках ОСББ/ЖБК

2

До громадян, що проживають у
будинках, що обслуговуються
управителями

5,94 грн/м²
(01.11.2019)

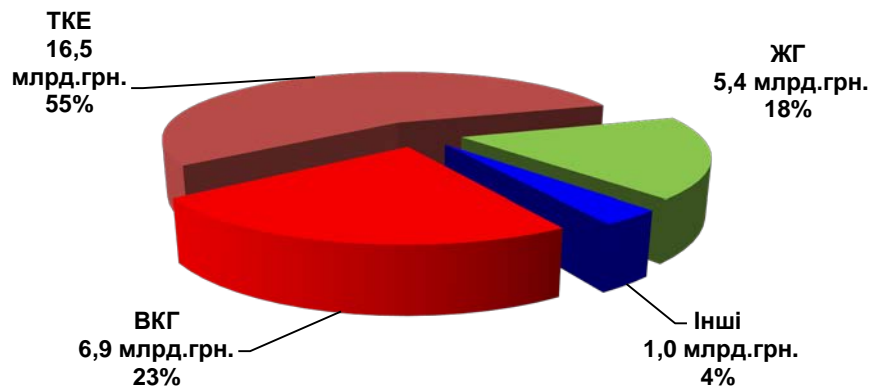


Економіка та тарифна політика підприємств ТКЕ та ВКГ в умовах законодавчих змін



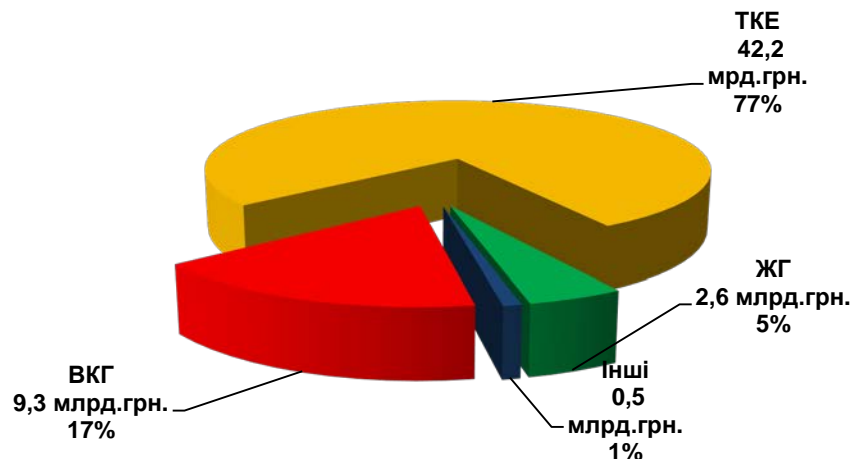
ЕКОНОМІКА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Дебіторська заборгованість підприємств ЖКГ –
29,8 млрд.грн.



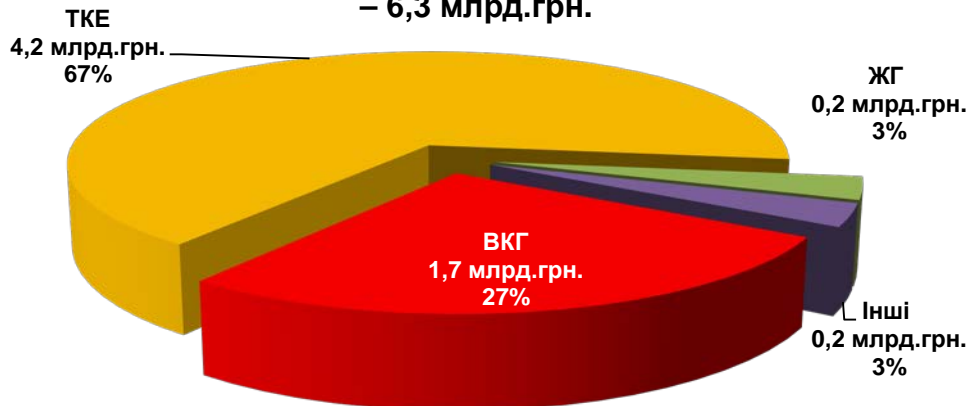
У структурі дебіторської заборгованості підприємств ЖКГ основну частину займає заборгованість населення за спожиті послуги (81% від загальної суми дебіторської заборгованості)

Кредиторська заборгованість підприємств ЖКГ –
54,6 млрд.грн

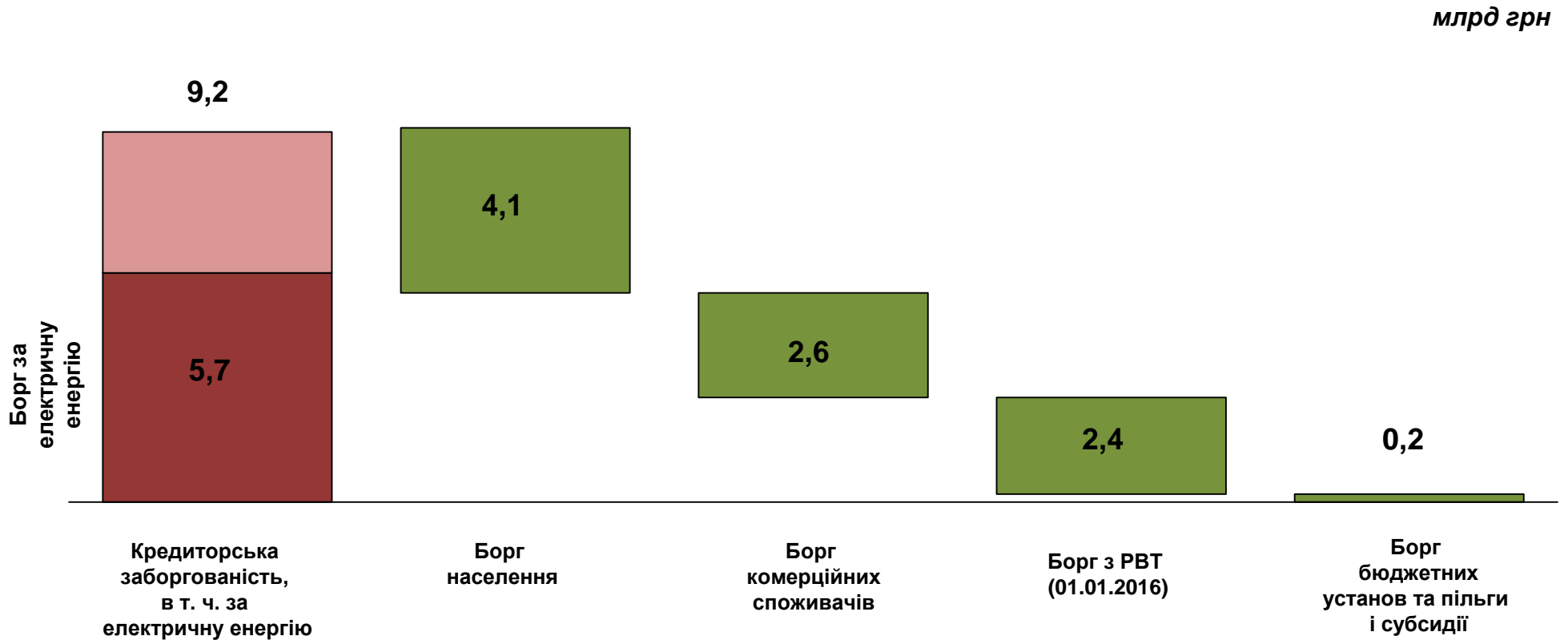


У структурі кредиторської заборгованості підприємств ЖКГ основну частину займає заборгованість за спожитий природний газ та електроенергію (79% від загальної суми кредиторської заборгованості)

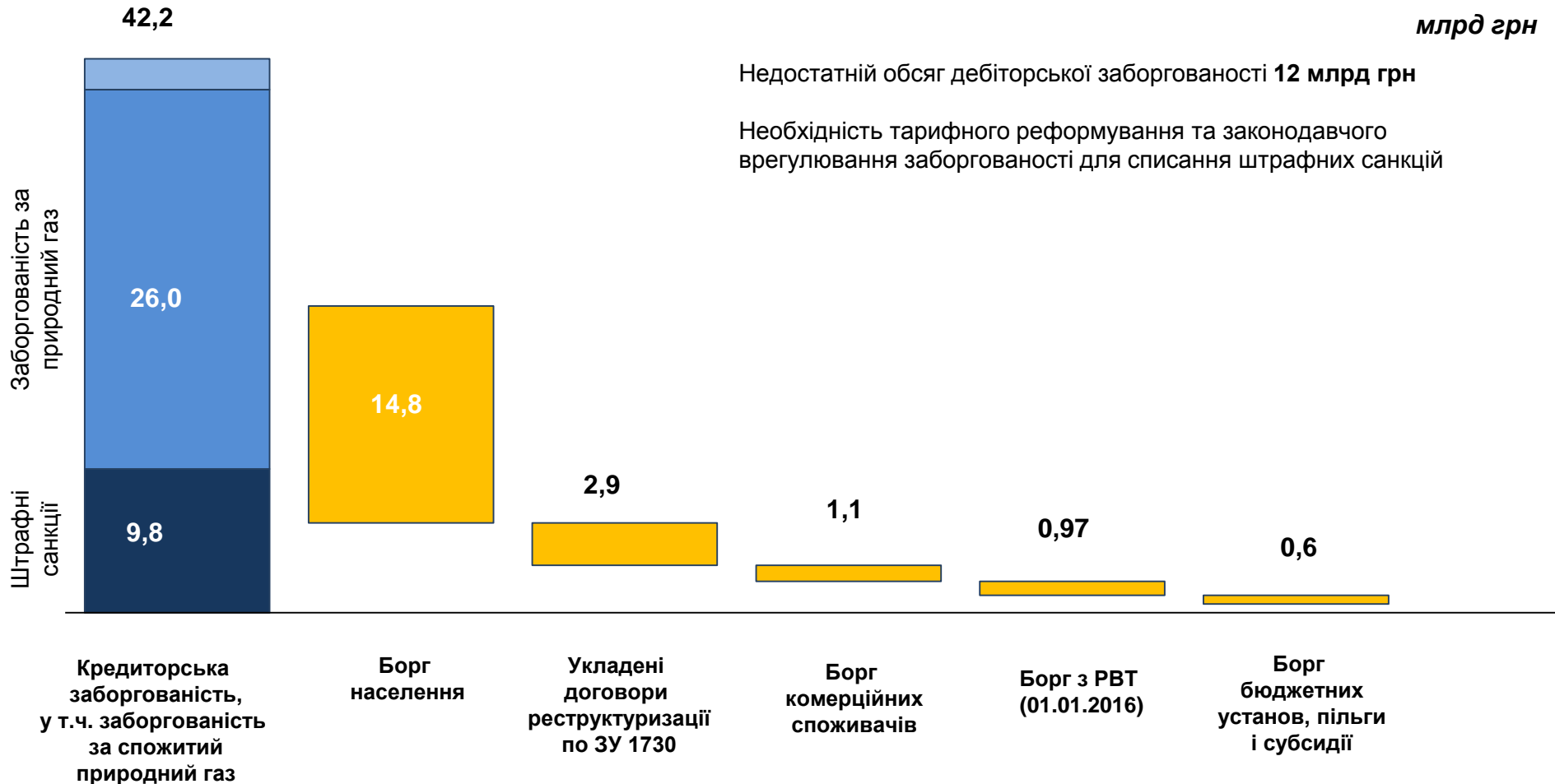
Обсяг збитків підприємств ЖКГ
– 6,3 млрд.грн.



Джерела погашення заборгованості підприємств водопровідно-каналізаційного господарства станом на 01.10.2019 р.



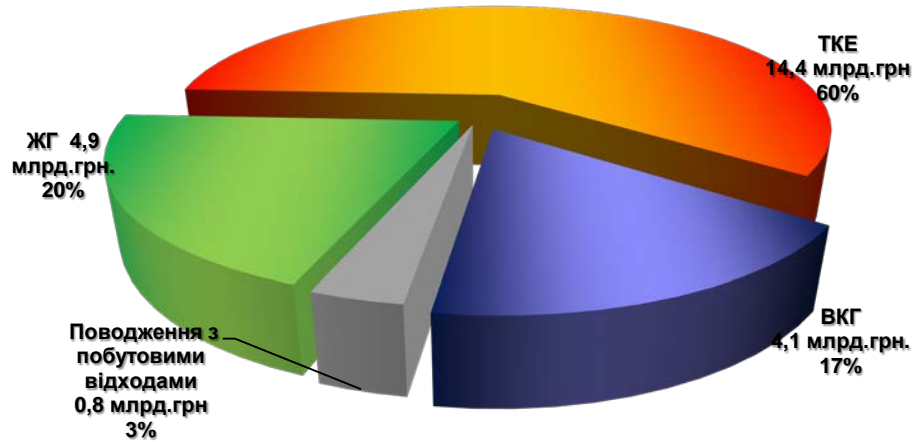
Джерела погашення кредиторської заборгованості підприємств теплопостачання станом на 01.10.2019 р.





ЗАБОРГОВАНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ ЗА СПОЖИТІ ЖКП (станом на 01.10.2019 року)

Заборгованість населення за ЖКП (без газу та електроенергії)
24,2 млрд.грн.

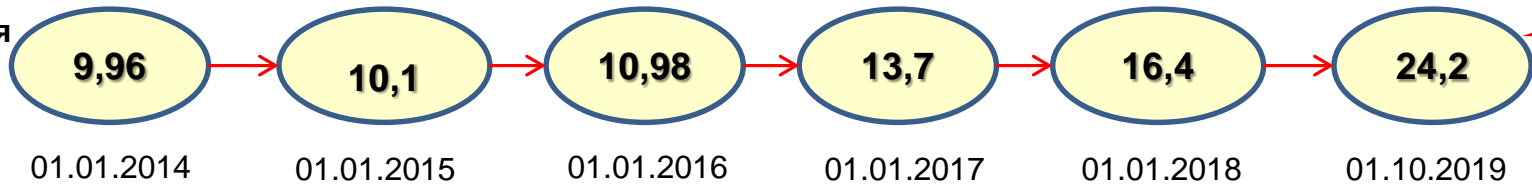


Найбільша заборгованість станом на 01.10.2019 спостерігалась:

Region	Загальна сума заборгованості (млн.грн.)	Середня заробітна плата за вересень 2019 (грн.)
м. Київ	5 189,5	15 626
Дніпропетровська область	4 315,0	11 078
Харківська область	3 637,8	9 521

Середня ЗП по Україні
10 687 грн
(за вересень 2019)

Динаміка зростання заборгованості за останні 5 років (млрд. грн)



Збільшення на 7,8 млрд. (або на 48%) порівняно з 01.01.2018



ВРЕГУЛЮВАННЯ ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНОСТІ

ШЛЯХИ ПОГАШЕННЯ ЗАБОРГОВАНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ЗА СПОЖИТІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ



	На примусовому виконанні	Завершено державними виконавцями	Фактично виконано
2016 р. (9 міс.)	516,4 тис. вик. документів (на 3,0 млрд. грн)	265,5 тис. вик. документів (на 1,2 млрд. грн)	67 тис. вик. документів (на 300,0 млн. грн)
2018 рік	252,2 тис. вик. документів (1,8 млрд. грн)	134,8 тис. вик. документів (на 864,3 млн. грн)	42,8 тис. вик. документів (на 209,1 млн. грн)
I півріччя 2019 року	182,1 тис. вик. документів (1,5 млрд. грн)	55,5 тис. вик. документів (на 340,4 млн. грн)	21 тис. вик. документів (на 113,2 млн. грн)

**РОБОТА
ДЕРЖАВНОЇ
ВИКОНАВЧОЇ
СЛУЖБИ**





Пеня як засіб впливу на боржників

ПЕНЯ – не більше 0,01%

0,01% × борг × 30 днів

0,01% × 1000 грн = 10 коп./день

10 коп. /день × 30 днів = 3 грн/міс.

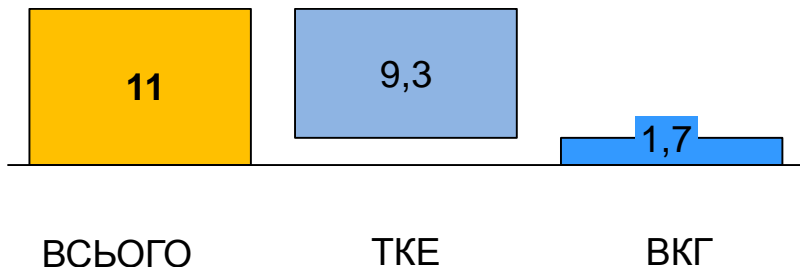
Термін	Борг	% пені	Пеня
місяць	1000 грн	0,3%	3,0 грн
три місяці	1000 грн	0,9%	9,0 грн
шість місяців	1000 грн	1,8%	18 грн
рік	1000 грн	3,6 %	36 грн
2 роки	1000 грн	7,2%	72 грн
3 роки	1000 грн	10,8%	108 грн
...
	1000 грн	100%	1000 грн



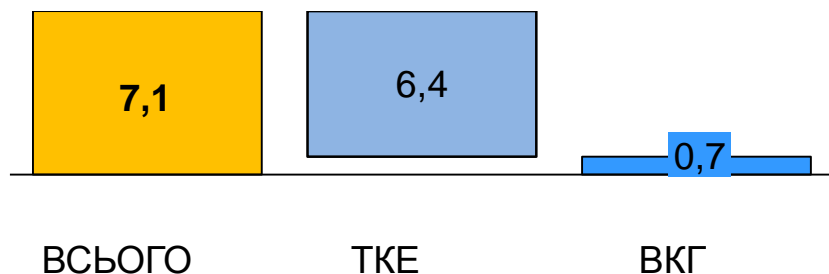
Стан реалізації Закону 1730

Станом на **01.10.2019** Мінрегіоном опрацьовано заяви та прийнято рішення про включення у **Реєстр** підприємств, що беруть участь у процедурі врегулювання заборгованості, **230 підприємств** (211 – **ТКЕ***, та 19 – **ВКГ****)

Загальний **обсяг кредиторської заборгованості**, що підлягає реструктуризації по підприємствах включених до реєстру, млрд грн



Сума **пені, штрафних і фінансових санкцій**, що підлягає списанню згідно Закону 1730 по підприємствах включених до реєстру, млрд грн



Станом на **01.10.2019** укладено договори реструктуризації на суму **2 858,8 млн.грн.** (92 підприємствами), у т.ч. :

НАК «Нафтогаз України»	2 692,9 млн грн (83 підприємства, 228 договорів)
ДК «Газ України»	165,9 млн грн (27 підприємств, 45 договорів)

Станом на **01.10.2019** списано пені/штрафних санкцій на суму **2 753,3 млн.грн.** (157 підприємствами), у т.ч. :

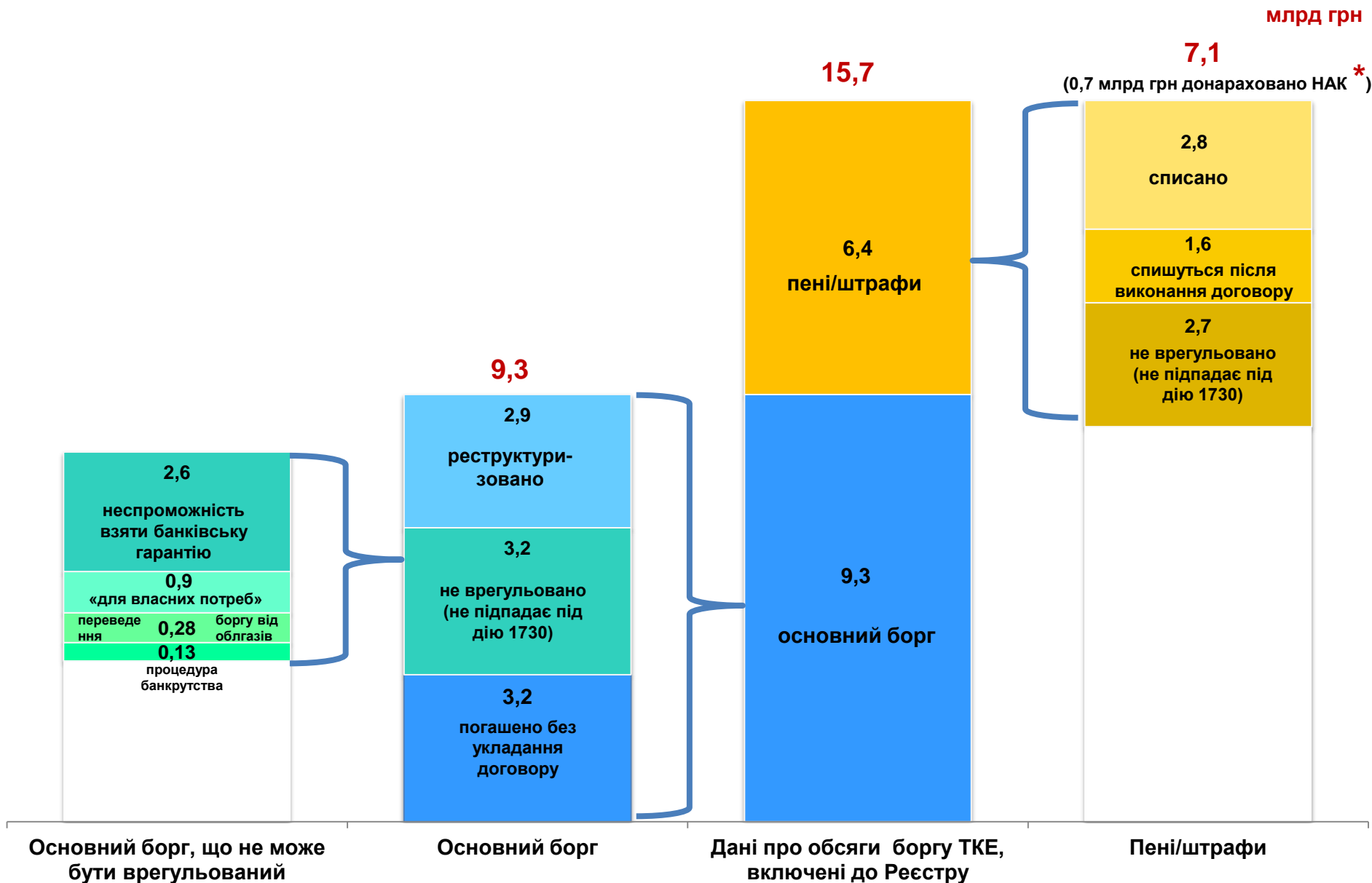
НАК «Нафтогаз України»	2 660,9 млн грн (148 підприємств)
ДК «Газ України»	92,4 млн грн (53 підприємства)

*ТКЕ – підприємства теплоенергетики

**ВКГ – підприємства водопровідно-каналізаційного господарства



Структура заборгованості ТКЕ, що підлягає врегулюванню за законом № 1730



* на не реструктуризовану заборгованість, утворену до 01.07.2016

Закон України

“Про житлово-комунальні послуги”

(набрав чинності з 10.12.2017 та введений в дію з 01.05.2019)



Практична реалізація ЗУ "Про ЖКП" з 01.05.2019

Закон України "Про житлово-комунальні послуги" вводиться в дію (крім положень що регулюють надання послуги з управління б/б, які введено в дію з 10.06.2018)	з 01.05.2019
Співвласники б/б приймають рішення про модель договірних відносин у б/б	01.05.2019 - 01.05.2020
Виконавці комунальних послуг укладають договори: - із споживачами, що прийняли рішення про модель договірних відносин; - із споживачами, що не прийняли рішення ("індивідуальний договір за замовчуванням")	01.05.2019 - 01.05.2020 після 01.05.2020

**Перехідний період: з 01.05.2019 до моменту укладення договорів про надання комунальних послуг за вимогами нового Закону України "Про жкп".
Договори, укладені до 01.05.2019, продовжують діяти на тих самих умовах.**

Питання:

- 1) Перегляд тарифів на комунальні послуги в умовах перехідного періоду (відсутні повноваження у ОМС та НКРЕКП);
- 2) Формування тарифів у період з 01.05.2019 до 01.05.2020 за вимогами Закону, коли співвласники по всіх багатоквартирних будинках не приймуть рішення щодо моделей договірних відносин;
- 3) Укладання договорів на надання послуг з постачання теплової енергії, централізованого водопостачання та водовідведення у період з 01.05.2019 - 01.05.2020 без наявності встановлених тарифів саме на ці послуги з урахуванням вимог нового Закону та перегляду вартості природного газу.



Оплата комунальних послуг (тепло-, водопостачання, водовідведення)



зміни в організації надання комунальних послуг



зміни в оплаті комунальних послуг



зміни у формуванні тарифів на комунальні послуги

ПЛАТА ЗА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ **ВИКОНАЦЮ** ВІДПОВІДНОЇ ПОСЛУГИ:



Індивідуальний договір
(укладається із кожним співвласником)



Колективний договір
(укладається з управителем або ін. уповноваженою співвласниками особою)



Колективний споживач
(укладається з ОСББ або ін. юр. особою)



Індивідуальний договір за замовчуванням
(укладається з кожним співвласником у випадку не прийняття ними рішення про вибір моделі)

1) плата за ком. послугу;
2) **плата за абонентське обслуговування, граничний розмір якої визначається КМУ;**
3) плата за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем

1) плата за ком. послугу;

1) плата за ком. послугу;

1) плата за ком. послугу;
2) **плата за абонентське обслуговування, граничний розмір якої визначається КМУ**



внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку (ЗУ “Про комерційний облік ...”)



Проект Закону України від 15.11.2019 №2458

“Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг”

Концептуальні зміни для ТКЕ та ВКГ:

1. Перехід на нові договори про надання комунальних послуг згідно з вимогами нового ЗУ “Про ЖКП” не чекаючи рішень співвласників б/б
2. Запровадження публічних договорів
3. За умовами публічних договорів виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку. Плата виконавця складається з плати за комунальну послугу та плати за абонентське обслуговування. Підприємством ТКЕ чи ВКГ не здійснюється обслуговування внутрішньобудинкових систем.
4. За умови укладення публічних договорів виконавець послуги з постачання теплової енергії, постачання гарячої води та централізованого водопостачання, водовідведення розміщує вимоги до якості відповідної комунальної послуги для кожного будинку окремо на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та на власному веб-сайті (за наявності)
5. Удосконалення механізмів тарифоутворення
6. Надання повноважень НКРЕКП встановлювати тарифи на послугу з постачання ТЕ



Концепція змін у тарифоутворенні

1. Тарифи на виробництво теплової енергії формуються вцілому по підприємству, а у разі виробництва теплової енергії за допомогою систем автономного опалення - окремо для кожного багатоквартирного будинку, обладнаного системою автономного опалення.

2. Розмір тарифів на транспортування та постачання теплової енергії визначається вцілому по підприємству з **урахуванням наявності/відсутності теплових пунктів** (центрального та індивідуальних).

✓ *Тарифи на теплову енергію визначаються:*

- як сума тарифів на виробництво теплової енергії, транспортування теплової енергії **без урахування** витрат на утримання та ремонт центрального теплових пунктів, постачання теплової енергії **з урахуванням** витрат на утримання індивідуальних теплових пунктів;
- як сума тарифів на виробництво теплової енергії, транспортування теплової енергії **з урахуванням** витрат на утримання центрального теплових пунктів, постачання теплової енергії **без** урахування витрат на утримання індивідуальних теплових пунктів;
- як сума тарифів на виробництво теплової енергії, транспортування теплової енергії **без урахування** витрат на утримання центрального теплових пунктів, постачання теплової енергії **без** урахування витрат на утримання індивідуальних теплових пунктів;
- як сума тарифів на виробництво теплової енергії та її постачання у **будинках**, обладнаних системою автономного опалення.



Постанова Кабінету Міністрів України

від 03.04.2019 №291 “Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869” (тепло)

Згідно з постановою КМУ з 01.05.2019:

викладено у новій редакції Порядок формування тарифів на теплову енергію, її виробництво, транспортування та постачання, послуги з централізованого опалення і постачання гарячої води, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869

Згідно з Порядком формування тарифів на теплову енергію, її виробництво, транспортування та постачання, послуги з постачання теплової енергії і постачання гарячої води:

1

Назви ком. послуг приведено у відповідність до ЗУ “Про ЖКП”

2

Визначено механізм розрахунку тарифів на теплову енергію та комунальні послуги

3

Передбачено, що тарифи на транспортування теплової енергії формуються з врахування наявності чи відсутності ЦТП (буде 2 види тарифів на транспортування)

4

Передбачено, що тарифи на постачання теплової енергії формуються з урахування наявності чи відсутності ІТП (буде 2 види тарифів на постачання)

5

Передбачено, що втрати теплової енергії включаються до тарифів на транспортування теплової енергії (а не до виробництва, як було раніше)

6

Визначено механізм включення до тарифів на транспортування теплової енергії понаднормативних втрат (але не більше ніж 10 відсоткових пунктів)

7

Визначено чіткі терміни розрахунку тарифів та подання їх для встановлення ОМС (щороку до початку опалювального сезону)

8

Встановлено строк дії тарифів - з 1 жовтня до 30 вересня

9

Внесено уточнення та доповнення в частині формування витрат з оплати праці

10

Визначено вимоги до формування тарифів на послугу з постачання гарячої води у разі наявності у будинку ІТП (мають бути окремі побудинкові тарифи)



Оплата праці на підприємствах ТКЕ та ВКГ

Зміни і доповнення до Галузевої угоди на 2017 – 2021 роки



Соціальними партнерами – Мінрегіоном, ЦК Профспілки та Конфедерацією роботодавців житлово-комунальної галузі України у 2018-2019 роках **тричі** вносилися Зміни і доповнення до Галузевої угоди на 2017 – 2021 роки. **Останні Зміни і доповнення до Галузевої угоди введено в дію з 16 липня 2019 року**

Змінами і доповненнями до Галузевої угоди передбачено:

- встановлення мінімальної тарифної ставки робітника I розряду в розмірі **160 відсотків** розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб (**збільшення на 14,3%**);
- встановлення щомісячної надбавки до тарифної ставки чи посадового окладу працівникам основних професій за безперервний стаж роботи у сферах тепло-, водопостачання і водовідведення у відсотках до місячної тарифної ставки (посадового окладу) відповідно до Порядку, наведеному у додатку № 8 до Галузевої угоди (**збільшення тарифних ставок і окладів від 7% (за стаж роботи понад 3 роки) до 25 % (за стаж роботи понад 25 років)**);
- встановлення додаткової сітки міжрозрядних тарифних коефіцієнтів для **визначення тарифної ставки робітника, зайнятого на виробництвах з складними та особливо складними видами робіт (збільшення на 5%)**;

ДОВІДКОВО:

середня ЗП у галузі (за 2018 рік) – **7508 гривень**, у т.ч.:

на підприємствах ТКЕ – 9394 грн.,

на підприємствах ВКГ – 6919 грн.,

на підприємствах житлового господарства – 6709 грн.

Середня ЗП у промисловості – **9633 грн.**

Середня ЗП у галузі на **22,1%** менша ніж середня ЗП у промисловості.



Дякую за увагу!