

11 ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ ФОРУМ ОСББ

РЕЗОЛЮЦІЯ

Учасники Одинадцятого Всеукраїнського форуму ОСББ засвідчують, що співвласники багатоквартирних будинків беруть на себе відповідальність в прийнятті рішень та демонструють готовність до співфінансування енергоефективних заходів. Проведення обговорення проблемних питань діяльності ОСББ показує, що підняті питання роками не вирішуються на державному рівні, постійно виникають у житловій сфері на місцевому рівні та вимагають невідкладних дій. На підставі проведеного аналізу шляхів вирішення нагальних питань діяльності ОСББ країни, ми звертаємося до органів державної влади та місцевого самоврядування із вимогами забезпечити належні умови для збереження та модернізації житлового фонду України, шляхом термінового сприяння вирішенню виниклих проблем створення та діяльності ОСББ зосередившись на таких завданнях за напрямками:

НАПРЯМОК 1: РОЗВИТОК РИНКІВ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Ціль 1.1. Забезпечити безпеку та безперебійність газопостачання в багатоквартирних будинках

1.1.1. Верховній Раді України, Кабінету Міністрів України, Національній комісії, що здійснює державне регулювання в сферах енергетики та комунальних послуг: Реалізувати “базову” модель, яка повинна працювати в будь-якому багатоквартирному житловому будинку в силу закону та не вимагатиме додаткового волевиявлення сторін і не залежатиме від форми управління багатоквартирним будинком. За рішенням власників, як альтернатива базовій моделі, може бути застосована “вільна” модель з будь-яким суб’єктом з ціною та умовами на договірних засадах.

Базовою в силу закону є модель:

1. технічне обслуговування внутрішньобудинкової газової системи здійснюється за прямим договором між Оператором газорозподільної системи (далі — Оператор ГРМ) і кожним індивідуальним споживачем природного газу;
2. договір є публічним договором приєднання, згідно з типовим, затвердженим Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики на комунальних послуг (НКРЕКП);
3. плата за технічне обслуговування внутрішньобудинкової газової системи визначається Оператором ГРМ самостійно в межах граничної ціни, встановленої НКРЕКП;
4. вимоги в погодженні/підписанні співвласниками будь-яких актів, відомостей тощо відсутні;
5. розподіл оплати за ТО визначається відповідно до кількості індивідуальних договорів споживачів природного газу, які на 1 січня є приєднаними до газопостачання (ч.2 ст.12 Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» дозволяє це);
6. відключення від газопостачання допускається лише стосовно окремих квартир/нежитлових приміщень, які мають заборгованість по оплаті більше ніж за три місяці. Відключення проводиться відповідно до вимог закону Законом України «Про житлово-комунальні послуги», Цивільного кодексу України.

1.1.2. Кабінету Міністрів України:

- забезпечити приведення наказів Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 №285 “Правила безпеки систем газопостачання” та від 24.10.2011 №640 “Порядок технічного огляду, обстеження, оцінки та паспортизації технічного стану, здійснення запобіжних заходів для безаварійного експлуатування

систем газопостачання” у відповідність до Закону України “Про ринок природного газу”, Законом України «Про житлово-комунальні послуги».

Ціль 1.2. Забезпечити встановлення квартирних приладів обліку газу

1.2.1. Внести зміни до Закону України “Про забезпечення комерційного обліку природного газу”, розширивши джерела фінансування для встановлення індивідуальних приладів обліку природного газу та передбачивши механізм відшкодування коштів споживачам, які встановили індивідуальні прилади обліку природного газу за власний рахунок.

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

1.3.1. Верховній Раді України:

- внести зміни до Закону України “Про ринок природного газу”, визначивши термін “побутовий споживач” таким чином: “побутовий споживач – фізична особа, яка купує природний газ з метою використання для власних побутових потреб, у тому числі для приготування їжі, підігріву води та опалення своїх житлових 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 купує природний газ з метою підігріву води та опалення багатоквартирного будинку, що не включає професійну та комерційну діяльність”

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

1.4.1. Верховній Раді України:

- внести зміни до Закону України «Про ринок електричної енергії», узгодивши його з Законом України «Про житлово-комунальні послуги» та Законом України “Про забезпечення прав мешканців гуртожитків”.

Доповнити визначення побутового споживача в пункті 62 статті 1 Закону України «Про ринок електричної енергії» наступним визначенням:

- особа, яка в інтересах та за рахунок співвласників багатоквартирного будинку або гуртожитку купує електричну енергію для потреб функціонування спільного майна багатоквартирного будинку або гуртожитку (об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель багатоквартирного будинку, інша особа, уповноважена співвласниками багатоквартирного будинку на придбання електричної енергії для зазначених потреб),

1.4.2. Національній комісії, що здійснює державне регулювання в сферах енергетики та комунальних послуг:

- розробити та додати до Правил роздрібного ринку електричної енергії, затверджених постановою НКРЕКП від 14.03.2018р. № 312, окремий розділ «Постачання та розподіл електричної енергії у багатоквартирному будинку (гуртожитку)», узгодивши його із Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Законом України «Про об’єднання співвласників бага-

токвартирного будинку», Законом «Про забезпечення прав мешканців гуртожитку» та Законом України «Про житлово-комунальні послуги».

При розробці змін врахувати наступне:

1. розрахунок за електричну енергію у багатоквартирному будинку або гуртожитку має відбуватися згідно даних окремих приладів обліку відповідно до проектного рішення на будівлю;
2. розрахунок за загальнобудинковим лічильником у багатоквартирному будинку або гуртожитку заборонений, за винятком, коли в будівлі, крім загальнобудинкового, інші лічильники відсутні або немає технічної можливості їх встановлення;
3. розрахунок за спожиту електричну енергію споживачами здійснюється тільки за фактичними показами індивідуальних приладів обліку, розрахунок електричної енергії розрахунковим методом заборонено, крім випадків порушення.

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

2.1.1. Кабінету Міністрів України: Внести до Порядку надання пільг на оплату житлово-комунальних послуг у грошовій формі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 квітня 2019 р. № 373, та до Положення про порядок призначення житлових субсидій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 1995 р. № 848, такі зміни:

1. Виключити положення про виплату житлових субсидій і пільг у т.зв. “безготівковій грошовій формі”, залишивши механізм виплати в “готівковій грошовій формі” як єдиний.
2. Привести перелік витрат, на які поширюються пільги та житлові субсидії, у відповідність до чинного законодавства, зокрема:
 - відмовитися від звуження переліку витрат на управління багатоквартирним будинком, на які надаються житлові субсидії і пільги (обмеженням має лишитися соціальний норматив у грошовому виразі),
 - доповнити перелік прямою вказівкою на витрати на оплату внесків (платежів) на самозабезпечення об'єднанням потреб у водопостачанні та водовідведенні, тепlopостачанні і опаленні, вивезенні побутових відходів у багатоквартирному будинку, в якому створено ОСББ.

Виключити положення, які не відповідають статутній діяльності ОСББ, суперечать актам вищої юридичної сили.

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.

3.1.1. Верховній Раді України:

- у Законі України “Про Державний бюджет України на 2021 рік” передбачити видатки на фінансування Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2021 рік в частині стимулювання об'єднань співвласників багатоквартирного будинку до впровадження енергоефективних заходів шляхом відшкодування частини суми кредитів, у т.ч. для ОСББ – 1 000 000 000 грн.;
- внести зміни до Закону України “Про фонд енергоефективності”, спростивши взаємодію ОСББ з Фондом енергоефективності та розширивши пакети програми за спрощеною процедурою впровадження малобюджетних заходів з енергоефективності.

3.1.2. Кабінету Міністрів України:

- передбачити видатки на фінансування Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2021 рік в частині стимулювання об'єднань співвласників багатоквартирного будинку до впровадження енергоефективних заходів шляхом відшкодування частини суми кредитів, у т.ч. для ОСББ – 1 000 000 000 грн.; не пізніше січня 2021 року затвердити паспорт цієї бюджетної програми;
- прийняти зміни до Державної цільової економічної програми енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010-2016 роки щодо продовження на 2021-2024 рік та доповнення Програми напрямком “заміни та капітального ремонту ліфтів у багатоквартирних будинках, у яких створено ОСББ”;

3.1.3 Фонду енергоефективності:

- розробити окремий продукт Фонду Енергоефективності (далі ЕЕ) за спрощеною процедурою отримання грантових коштів для ОСББ, які мають намір впроваджувати заходи з енергоефективності, що не потребують обов'язкових проектних рішень, як наслідок - проходження верифікації.
- підготувати правки до Закону України “Про Фонд енергоефективності України” для забезпечення спрощення процедур Програми “Енергодім” , обговорити процедуру спрощення із представниками донорських організацій в Україні та ОСББ.
- розглянути співпрацю Фонду енергоефективності з банківськими установами для поєднання продуктів банку “Кредити для бізнесу 5-7-9%” у впровадженні заходів з енергоефективності у багатоквартирних будинках.
- провести круглий стіл з залученням представників ОСББ, що створили об'єднання співвласників у будинках , які відносяться до пам'яток архітектури, для обговорення особливостей здійснення енергоефективних заходів та напрацювання комплексних змін до чинного законодавства для врахування особливостей проведення енергомодернізації та розміру участі співвласників, держави та територіальної громади у таких будівлях.

3.1.4. Органам місцевого самоврядування:

- терміново припинити незаконну шкідливу практику фінансування коштом місцевих бюджетів житлові будинки на підставі “титульних списків”
- запровадити співфінансування капітальних ремонтів у багатоквартирних будинках на підставі узгоджених з громадою програм місцевого розвитку на дольовій участі,

- з дотриманням прозорості та справедливості розподілу бюджетних коштів;
- прийняти та забезпечити фінансування місцевих програм з підтримки ОСББ та впровадження енергоефективних заходів у житловому фонді виключно на умовах співфінансування. У програмах передбачити окрему підтримку проведення заходів у будинках-пам'ятках архітектури;
 - прийняти та забезпечити фінансування місцевих програм, що передбачатимуть підтримку заміни та капітального ремонту ліфтів, систем протипожежного захисту та систем димовидалення у багатоквартирних будинках на умовах співфінансування з співвласниками;
 - у місцевих програмах передбачити фінансування виготовлення документації у відповідності до Переліку технічної документації на багатоквартирний будинок, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства №176 від 17.07.2018р. за рахунок коштів місцевого бюджету;
 - сприяти створенню місцевих револьверних фондів з метою підтримки енергоефективних заходів у житловому фонді.

3.1.5. Національному банку України:

- забезпечити спрощення вимог банків та затвердження єдиного Пакету документів для ОСББ при отриманні кредитів в банках на енергоефективні заходи, і
- прийняти рішення про мінімальні відсотки для ОСББ при отриманні кредитних коштів у банківських установах на впровадження енергоефективних заходів у багатоквартирних будинках

НАПРЯМОК 4: ЗАХИСТ ІНТЕРЕСІВ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

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

4.1.1 Кабінету Міністрів України:

- Забезпечити внесення змін до Національного класифікатора України ДК 009:2010 Класифікатор видів економічної діяльності, виділивши в секції Т “Діяльність домашніх господарств” окремий КВЕД для ОСББ та їхніх асоціацій – “Діяльність об'єднань співвласників та їх асоціацій”;
- Забезпечити внесення Державною службою статистики України до наказу Держстату від 12.12.2014 №389 і наказу Держстату від 20.07.2017 р. №181 змін щодо звільнення ОСББ від подання непритаманної звітності, а саме, звіту “ф 1 - житло-фонд”;
- Забезпечити надання Мін'юстом України роз'яснення реєстраторам та нотаріусам про необхідність перевіряти та проводити виправлення змісту записів у реєстраційних справах ОСББ розділу “Засновники” на формулювання “Співвласники багатоквартирного будинку”. Виправлення проводити під час чергового звернення ОСББ з інших питань.

Ціль 4.1.1. Підзаконні нормативно-правові акти забезпечують протипожежний захист багатоквартирних будинків

- заборонити зміни архітектурних конструкцій (фасаду) житлового багатоквартирного будинку, а саме “клаптикове утеплення”. Встановити адміністративну та цивільну відповідальність.

- заборонити встановлення будь-яких конструктивних елементів на сходових клітинах, технічних поверхах, підвальних приміщень, ліфтових приміщень у багатоквартирних будинках, які не передбачені проектом житлового багатоквартирного будинку. Зміни у проекті житлового багатоквартирного будинку здійснюється тільки за рішенням співвласників такого будинку. Встановити адміністративну та цивільну відповідальність за порушення цих вимог.

Для багатоквартирних будинків підвищеної поверховості:

Кабінету Міністрів України: Забезпечити внесення змін та доповнень до таких державних будівельних норм: у ДБН В.2.5-64:2012 “Внутрішній водопровід та каналізація”:

- В таблиці 3 виключити рядок “підвищеної поверховості умовною висотою 26,5 м $H \leq 47\text{ м}$” – У пункті 8.1. перший абзац доповнити реченням такого змісту: “В житлових будівлях висотою від 26,5 до 47 м включно допускається замість внутрішнього протипожежного водопроводу передбачати влаштування сухотрубів з виведенням на фасад будівлі патрубків з вентилями і з'єднувальними головками для підключення пожежних автомобілів”

у ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. основні положення”:

- Пункт 8.27. доповнити абзацом такого змісту: “На балконах (лоджіях) при незадимлюваних сходових клітках типу Н1 слід передбачати сухотруби діаметром 80 мм зі спареними пожежними кранами на кожному поверсі, які обладнані на рівні 1-го поверху виведеними назовні патрубками для підключення насосів високого тиску пожежних автомобілів”.

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

Верховній Раді України:

- відхилити законопроект № 2458 від 15.11.2019р. “Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг”, як такий що порушує права співвласників багатоквартирних будинків;
- відхилити 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”;
- відхилити 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”
- внести комплексні зміни до законодавчих актів України, якими забезпечити права співвласників багатоквартирного будинку при використанні окремими власниками квартир не за призначенням (хостели) та під час переведення житлових приміщень у нежитлові та визначення функціонального призначенням приміщень;
- позачергово внести комплексні зміни до законодавчих актів України, забезпечивши реалізацію права співвласників на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія;

Ціль 4.3. Зобов'язати колишнього балансоутримувача/забудовника/управителя нести адміністративну відповідальність за непередачу технічної документації співвласникам

Верховній Раді України:

Внести зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення в частині встановлення відповідальності за порушення строку передачі попереднім балансоутримувачем та/або управителем будинку технічної документації на будинок та неправомірну відмову у її наданні, а саме доповнити Кодекс статтею 149-2 "Порушення строку передачі технічної та іншої передбаченої законодавством документації на багатоквартирний будинок, в якому створено ОСББ" такого змісту: "Порушення особою, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком та/або балансоутримання до створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), строків передачі технічної та іншої передбаченої законодавством документації на багатоквартирний будинок, тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від ста до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Ті самі дії, вчинені повторно або за попередньою змовою групою осіб чи організованою групою, з незабезпечення виконання покладених на уповноважену особу законом або установчими документами юридичної особи обов'язків щодо строків передачі технічної та іншої передбаченої законодавством документації на багатоквартирний будинок, караються штрафом від трьох сот п'ятдесяти до семисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років."

Ціль 4.4. Зобов'язати державу та територіальні громади нести обов'язки співвласників багатоквартирного будинку

4.4.1. Кабінету Міністрів України та органам місцевого самоврядування:

- забезпечити проведення реєстрації в установленому порядку права державної та комунальної власності на окремі квартири та нежитлові приміщення, що належать, відповідно, до державної або до комунальної форми власності у багатоквартирному будинку;
- визначити коло осіб та надати їм повноваження для представлення інтересів власника квартир та/або нежитлових приміщень, які знаходяться в державній та комунальній власності, при створенні та діяльності ОСББ;
- забезпечити фінансування сплати внесків в ОСББ бюджетними організаціями за кодом КЕКВ 2800 "Інші поточні видатки" (а не 2270 "Оплата комунальних послуг та енергоносіїв");
- забезпечити формування бюджетів усіх рівнів на умовах рівності форм управління та принципах співфінансування.

Ціль 4.5. Забезпечити виконання прийнятих співвласниками багатоквартирних будинків рішень. Реалізувати на практиці норму п. 4 статті 6 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"

Кабінету Міністрів України:

- Забезпечити можливість формування безкоштовної інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та його архівної складової як по кожному об'єкту окремо, так і по багатоквартирному будинку в цілому, як через Кабінет електронних сервісів, так і під час звернення співвласників багатоквартирного будинку чи їхніх представників у визначений законом спосіб до ЦНАП. В наданій інформації обов'язково зазначати дату та час державної реєстрації об'єкта, підстави виникнення права власності на об'єкт, підстави внесення запису по об'єкту, загальну площу об'єкта.