

В течение последних лет в Украине последовательно принимаются законодательные акты, призванные привести рынок жилищно-коммунальных услуг в цивилизованное конкурентное состояние, способствовать энергосбережению, а следовательно - и энергетической независимости нашей страны.

14 мая 2015 принят Закон Украины "Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме", который усовершенствовал законодательное регулирование деятельности ОСМД и стимулировал их создание. Данный закон ввел современное понятие об управлении многоквартирным домом и упростил принятия совместных решений совладельцами многоквартирных домов, которые не объединились в ОСМД. Услугу по управлению домом, сооружением или группой домов предусматривал еще старый закон «О жилищно-коммунальных услугах» 2004 года. Однако в его понимании эта услуга была "дополнительной" к услуге по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий. Смысл услуги по управлению, был непонятным для потребителей, а часто - и для самих потенциальных управляющих. К тому же на плату за нее, не распространялись льготы и субсидии.

Основу для понимания понятия управления многоквартирным домом заложил именно Закон Украины "Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме". Прежде всего, он дал понятие управлению многоквартирным домом т.е. это "совершение совладельцами многоквартирного дома действий по реализации прав и выполнения обязанностей совладельцев, связанных с владением, использованием и распоряжением общим имуществом многоквартирного дома». Так же закон определил три формы такого управления: непосредственно совладельцами, Объединением совладельцев многоквартирного дома ОСМД (ассоциацией ОСМД), управляющим. И именно в случае управления многоквартирным домом сторонним управляющим имеет место услуга по управлению.

Но детального регулирования услуги по управлению, данный закон не предполагал, ведь это и не было предметом его регулирования.

22 июня 2017 принят Закон Украины "О коммерческом учете тепловой энергии и водоснабжения", который направлен на обеспечение 100% оборудования зданий узлами учета тепловой энергии, горячей и холодной воды и стимулировать потребителей к экономному использованию этих ресурсов.

Законом Украины «О коммерческом учете» предусмотрена установка подомовых счетчиков во всех многоквартирных домах которые оборудованы централизованным водоснабжением и теплоснабжением.

Стоимость счетчика и его обслуживания должны будут компенсировать потребители услуги. То есть расходы по установке и обслуживанию общедомовых приборов учета будут осуществляться за счет жителей многоквартирных жилых домов. На сегодняшний день в г..

Рубежное 430 многоквартирных домов оборудованных системой централизованного водоснабжения и водоотведения. И именно это количество домов необходимо будет оснастить приборами учета. Статья 3 закона «О коммерческом учете» предусматривает, что установку общедомового узла коммерческого учета иницирует оператор внешних инженерных сетей, в случае нашего города это коммунальное предприятие Рубежанское производственное управление водопроводно канализационного хозяйства, которое является исполнителем услуги водоснабжения и водоотведения. Оператор не менее чем за два месяца обязан предупредить совладельцев многоквартирного дома о своем намерении установить узел коммерческого учета и стоимость такого узла. Если совладельцы не хотят устанавливать такой узел учета самостоятельно, оператор устанавливает его за свой счет, а соответствующие расходы взимает из совладельцев конкретного здания в виде взноса за установку узла коммерческого учета.

Хотелось бы отметить что на сегодняшний день в связи с реализацией программы децентрализации системы теплоснабжения в г. Рубежное, установка общедомовых приборов учета тепловой энергии в многоквартирном жилом фонде города не требуется.

9 ноября 2017 принят, новый Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах» с принятием которого услуга по управлению многоквартирным домом получила детальное регулирование.

Во-первых, в новом законе устранено искусственное разделение услуг по содержанию и управлению многоквартирным домом, сейчас содержание определено как неотъемлемая составляющая управления.

Во-вторых, цена услуги по управлению определена как свободная т.е. договорная. Совладельцам многоквартирного дома и потенциальным управляющим закон позволил самостоятельно договариваться о размере цены этой услуги в сочетании с возможностью совладельцев самостоятельно выбирать и менять управителей. Это создает предпосылки для реальной конкуренции на рынке управления жильем.

В-третьих, внедряется такой государственный социальный норматив как "предельная норма расходов на управление жильем". Это значит, что и на расходы по управлению многоквартирным домом в общем, и на плату за содержание в частности, распространяется действующая в Украине система льгот и субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Для управляющего по прежнему, как и для исполнителя услуги по содержанию, основной задачей закон определяет содержание дома и придомовой территории. Но теперь закон дает возможность в договоре с управляющим возложить на него дополнительные функции.

Безопасное и комфортное проживание жителей многоквартирных домов зависит от их выбора формы управления. Функции управляющего жилым домом может выполнять как физическое лицо-предприниматель, так и соответствующее юридическое лицо.

С 1 января 2019 управляющие многоквартирных домов должны иметь сертификаты, подтверждающие их квалификацию. Такое требование прописано в новой редакции Закона «О жилищно-коммунальных услугах». То есть тот, кто берется за такое крайне ответственное дело, должен подтвердить свой профессиональный уровень. В первую очередь, управляющие должны знать правила и нормы технической эксплуатации здания, охраны труда, производственной санитарии и противопожарной защиты. А еще законы и нормативные акты, регулирующие коммунальную сферу.

Для того, чтобы нанять управляющего нужно, чтобы владельцы квартир приняли соответствующее решение на собрании. Однако только в условиях ОСМД, его работа будет под контролем.

Жильцы домов, которые не создали ОСМД и до сих пор обслуживаются БТИ должны провести собрания и определиться с формой управления. В случае если жители не определились с управителем, то это отражается в протоколе собрания, который направляется в орган местного самоуправления, после чего таким домам на конкурсной основе будет назначен управитель.

А сейчас бы хотелось остановиться на действующих тарифах на жилищно-коммунальные услуги в г. Рубежное.

Населению г. Рубежное предоставляются услуги по централизованному теплоснабжению, централизованному водоснабжению и водоотведению, услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий, услуги по вывозу твердых бытовых отходов.

Услугу по вывозу твердых бытовых отходов в г. Рубежное предоставляет коммунальное предприятие «Дорожно-эксплуатационное предприятие».

Тариф на услугу по вывозу и захоронению твердых бытовых отходов утвержден в 2011 году,

- для населения многоквартирного жилого фонда 5,2 грн. с человека в месяц;
- для населения проживающего в частном секторе – 5,51 грн. с человека в месяц.

В действующем тарифе на вывоз и захоронение ТБО на момент принятия в 2011 году, учитывались следующие основные показатели:

- минимальная заработная плата - 1004 грн. на сегодняшний день она составляет 3723 грн. (за этот период произошло увеличение в 3,7 раза)
- стоимость ГСМ на примере диз. топлива в действующем тарифе цена топлива - 9,6 грн/л, на сегодняшний день цена колеблется в районе 27-28 грн/л (увеличение 2,8 раза);
- ставка экологического налога увеличилась с 1,25 грн./т. до 5,0 грн./т. (увеличение в 4 раза);
- в 2,5 раза выросла цена на запчасти и комплектующие.

Финансовый результат за 4 месяца текущего года, из-за несоответствия тарифа, составил убыток в размере 1,5 млн. грн.

На сегодняшний день предприятием рассчитан экономически обоснованный тариф который составляет:

- населения многоквартирного жилого фонда - 9,85 грн. с чел. в мес;
- населения проживающего в частном секторе - 10,43 грн. с чел. в мес.

На слайде представлена диаграмма с раскладкой тарифа на основные составляющие, по данной диаграмме видно, что основными статьями затрат в тарифе являются заработная плата, ГСМ, налоги и прочие расходы. Следующий слайд. В данной таблице показано сравнение действующего и планового тарифов, а также размер их разницы в денежном и процентном выражении.

Услуги централизованного водоснабжения и водоотведения в г. Рубежное оказывает КП «Рубежанское производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства»

Тарифы на услуги централизованного водоснабжения и водоотведения установлены согласно Постановления Национальной комиссии, осуществляющей регулирование в сферах энергетики и коммунальных услуг (НКРЕ КП) №1257 от 16.апреля.2015 года и действуют с 1 мая 2015 года. (18,12 грн. за 1 куб. м.):

- на централизованное водоснабжение – 4,67 грн. за 1 куб. м.
- на централизованное водоотведение – 13,45 грн. за 1 куб. м.

В действующем тарифе услуги централизованного водоснабжения и водоотведения учитывались следующие основные показатели:

Минимальная заработная плата в действующих тарифах учтена в размере 1218 грн., на сегодняшний день она составляет 3723 грн. (увеличение в 3 раза)

Цена на эл. энергию изменилась за этот период от 20 до 30 процентов в зависимости от класса:

*- по первому классу 1,434 грн/кВт – на сегодняшний день – 1.59 грн/кВт (увеличени 1,1 раза)

*- по второму классу 2,22 грн/кВт – на сегодняшний день 2,89 грн/кВт (увеличение 1,3 раза%)

Цена на покупную воду и очистку стоков сторонними организациями

- цена покупной воды в тарифе – 1,37 грн./м³ фактическая стоимость на сегодняшний день 3,28 (увеличение произошло в 2,4 раза)

- цена стоков в тарифе – 3,83 грн./м³ фактическая стоимость на сегодняшний день 9,97 грн./м³ (увеличение произошло в 2,6 раза)

Финансовый результат за 4 месяца текущего года, из-за несоответствия тарифа, составил убыток в размере 3,3 млн. грн

На сегодняшний день предприятием рассчитан экономически обоснованный тариф который составляет:

- на централизованное водоснабжение – 8,712 грн / м³ с НДС
- на централизованное водоотведение – 17,004 грн/м³ с НДС

На слайде представлена диаграмма с раскладкой тарифа на основные составляющие, по данной диаграмме видно, что основными статьями затрат в тарифе являются:

**заработная плата и начисления,
энергоносители а именно электроэнергия,
прочие затраты (материалы и оборудование, ГСМ, а так же услуги сторонних организаций),
налоги и сборы.**

Следующий слайд В данной таблице приведено сравнение действующего и планового тарифов, а также размер их разницы в денежном и процентном выражении.

Услуга по централизованному отоплению в г.Рубежное предоставлялась коммунальным специализированным теплоснабжающим предприятием «Рубежноестеплокоммунэнерго».

Постановлением Национальной комиссии, осуществляющей регулирование в сферах энергетики и коммунальных услуг № 1101 от 09.06.2016 установлены следующие тарифы :

Наименование услуг	Действующий тариф
Тепловая энергия для населения, грн/Гкал с НДС	1327,52
Тепловая энергия для бюджетных учреждений, грн/Гкал с НДС	1376,15
Тепловая энергия для прочих потребителей, грн/Гкал с НДС	1791,77

37,33 грн. за 1 кв. м. с НДС

В действующем тарифе на централизованное отопление на момент принятия в 2016 году, учитывались следующие основные показатели:

Цена на газ для бюджетных учреждений в действующем тарифе учтена в размере 5674,70грн без НДС. С 1 апреля 2017года цена на природный газ для бюджетных учреждений возросла до 8639,90 грн за 1000куб.м. (увеличение в 1,5 раза).

От 20 до 32 % увеличилась цена на эл. энергию в зависимости от класса по сравнению с той, что заложена в тарифе.

Минимальная заработная плата в действующих тарифах учтена в размере 1491,67грн., на сегодняшний день она составляет 3723 грн. (увеличение произошло в 2,5 раза)

Финансовый результат за 4 месяца текущего года, из-за несоответствия тарифа, составил убыток в размере 10,1 млн. грн. с ВДО 11,1 млн.

Предприятием был рассчитан экономически обоснованный тариф на услугу централизованного отопления который составлял:

Наименование услуг	Плановый тариф
Тепловая энергия для населения, грн/Гкал с НДС	1433,82
Тепловая энергия для бюджетных учреждений, грн/Гкал с НДС	1957,26
Тепловая энергия для прочих потребителей, грн/Гкал с НДС	1995,25

Около 44 грн / м²

На слайде представлена диаграмма с раскладкой тарифа для населения на основные составляющие, по данной диаграмме видно, что основными статьями затрат в тарифе являются энергоносители, а именно природный газ и электроэнергия, заработная плата, прочие расходы (материалы, оборудование, ГСМ, услуги сторонних организаций) и налоги. В данной таблице показано сравнение действующего и планового тарифов, а также размер его разницы в денежном и процентном выражении.

Исполнителем услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий на территории г. Рубежное определено КП "Бюро технической инвентаризации» РГС.

Тариф на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий, утвержден в 2006 году который действует и на сегодняшний день.

При формировании тарифа в 2006 году:

- стоимость электроэнергии составляла 0,2436 коп. за 1 кВт., на сегодняшний день стоимость составляет – 1,68 грн. (увеличение стоимости произошло в 7 раз).

- минимальная заработная плата – 400 грн., на сегодняшний день – 3723 грн. (увеличение произошло в 9 раз).

- так же с 2006 года более чем в 10 раз произошло увеличение стоимости строительных материалов.

Предприятием КП БТИ рассчитаны экономически обоснованные затраты на облуживание жилфонда по группам домов г. Рубежное. В соответствии с действующим законодательством расчет тарифа производится по каждому дому отдельно. Расчетный средневзвешенный тариф для многоквартирных домов составляет порядка 3 грн. /м²

В связи с тяжелым финансовым состоянием предприятия КП «БТИ» депутатами Рубежанского городского совета дважды в течении 2018 года принимались решения о выделении дотации предприятию для погашения существующей задолженности за эл. энергию. Общая сумма дотации из местного бюджета за текущий год составила 2 518 тыс. грн.

Так же хочу отметить что решением Рубежанского городского совета от 28 мая 2008 года № 36/6, утвержден тариф на техническое облуживание лифтов в жилищном фонде г. Рубежное, который на сегодняшний день составляет 29 копеек за 1 м². В связи с тем, что на законодательном уровне услуга технического облуживания лифтов была включена в состав жилищно-коммунальной услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий то на нее в отдельности не распространяется система льгот и субсидий.

Хочу еще раз повторить, что в связи со вступлением в силу нового Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах», в Законе Украины «О жилищно-коммунальных услугах» в редакции 2004 года, была исключена услуга по облуживанию домов и сооружений и придомовых территорий. Т. е. в настоящее время такое понятие как - тариф для содержания домов и сооружений и придомовых территорий законодательно не существует, а есть понятие цена услуги по управлению многоквартирным домом, которая является договорной, и эта договоренность возникает между совладельцами дома и управителем.

Так же хочу добавить, что ранее заключенные договора о предоставлении услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых

территорий остаются действующими, на определенных в них условиях, до момента подписания новых договоров о предоставлении услуги по управлению.