



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90  
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**Обласні, Київська міська державні  
адміністрації**

*Щодо введення в дію з 01.05.2019  
Закону України від 09.11.2017 № 2189-VIII  
«Про житлово-комунальні послуги»*

Враховуючи законодавчі зміни у сфері житлово-комунальних послуг Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України інформує.

З 1 травня 2019 року в повному обсязі введено в дію Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі - Закон).

З цієї дати визнано таким, що втратив чинність Закон України від 24 червня 2004 року № 1875-IV «Про житлово-комунальні послуги».

Згідно з вказаним Законом визначено нову класифікацію житлово-комунальних послуг, нову систему взаємовідносин, що виникатимуть у процесі надання та споживання цих послуг, передбачено різні моделі договірних відносин у сфері комунальних послуг, а також визначено особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку, змінено підходи до формування тарифів на комунальні послуги та нарахування плати споживачам, запроваджено відповідальність за неналежне виконання договору як для виконавців комунальних послуг, так і для споживачів цих послуг.

**Практична реалізація нововведень, передбачених Законом, можлива за умови укладення договорів про надання комунальних послуг за правилами та особливостями, визначеними Законом (тобто, нових договорів про надання комунальних послуг).**



МІНРЕГІОН

№7/10.1/7260-19 від 02.05.2019

1530454



Підписано ЕЦП

Кругляк Едуард Борисович  
02.05.2019 12:33

Відповідно до статті 12 Закону надання житлово-комунальних послуг здійснюється **виключно** на договірних засадах.

При цьому пунктом 4 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону передбачено, що не пізніше як протягом одного року з дня введення в дію цього Закону (тобто, не пізніше як 01.05.2020) співвласники багатоквартирних будинків незалежно від обраної ними форми управління багатоквартирним будинком **зобов'язані** прийняти рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім послуг з постачання електричної енергії та природного газу) щодо кожного виду комунальної послуги згідно з частиною першою статті 14 цього Закону, а виконавці комунальних послуг — укласти із такими співвласниками договори про надання відповідних комунальних послуг відповідно до обраної співвласниками моделі організації договірних відносин.

У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку самостійно не оберуть одну з моделей організації договірних відносин, визначених частиною першою статті 14 Закону, та/або не дійдуть згоди з виконавцем про розмір плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги, між виконавцем відповідної комунальної послуги та кожним співвласником після 01.05.2020 буде укладено індивідуальний договір про надання комунальної послуги з урахуванням особливостей, визначених частиною сьомою статті 14 Закону.

Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються **відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України** або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону. Такі договори можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір та колективний договір про надання комунальних послуг) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач, колективний споживач).

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.

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.

Порядок та особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання житлово-комунальних послуг, зокрема і в багатоквартирних будинках, визначаються статтями 13-15 Закону.

Враховуючи особливості перехідного періоду, а саме періоду від моменту введення в дію Закону (01.05.2019) до моменту укладення нових договорів про надання комунальних послуг пунктом 3 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону передбачено, що **договори про надання комунальних послуг, укладені до введення в дію цього Закону** (тобто, до 01.05.2019), **зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами, до дати набрання чинності**

МІНРЕГІОН

№7/10.1/7260-19 від 02.05.2019

1530454



Підписано ЕЦП  
Кругляк Едуард Борисович  
02.05.2019 12:33

договорами про надання відповідних комунальних послуг, укладеними за правилами, визначеними цим Законом. Такі договори мають бути укладені між споживачами та виконавцями комунальних послуг протягом одного року з дати введення в дію цього Закону (тобто, до 01.05.2020). У разі якщо згідно з договорами про надання комунальних послуг, укладеними до введення в дію цього Закону, передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк **і на тих самих умовах**.

Звертаємо увагу, що після 01.05.2019 органи місцевого самоврядування та Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг не можуть встановлювати (у тому числі за результатами коригування) тарифи на комунальні послуги, що надаються за договорами, укладеними до введення в дію Закону.

Відповідно до пункту 2 частини третьої статті 4 Закону та статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до повноважень органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг належить встановлення цін/тарифів на комунальні послуги відповідно до закону.

З 01.05.2019 комунальними послугами у розумінні статті 5 Закону є, зокрема, послуги з:

- постачання теплової енергії,
- постачання гарячої води,
- централізованого водопостачання,
- централізованого водовідведення.

Таким чином, з 1 травня 2019 року органи місцевого самоврядування можуть (мають повноваження) встановлювати тарифи саме на ці комунальні послуги.

Повноваження щодо встановлення тарифів на послуги з централізованого опалення, централізованого постачання холодної води та водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), із зазначеної дати у органів місцевого самоврядування відсутні.

Також відповідні повноваження відсутні у НКРЕКП (Законом внесено зміни до ст. 1 Закону України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг»).

Варто зауважити, що нормативно-правові акти, які затверджені Урядом та Мінрегіоном на виконання вимог Закону можуть застосовуватися лише в умовах переходу на нові договірні відносини.

Зазначене стосується і Порядків формування тарифів на теплову енергію, її виробництво, транспортування та постачання, послуги з постачання теплової енергії і постачання гарячої води, централізоване водопостачання та централізоване водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 3 квітня 2019 р. № 291).



Застосування Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, затвердженої наказом Мінрегіоном від 22.11.2018 № 315, зареєстрованим в Мін'юсті 28.12.2018 за № 1502/32954, також можливе лише за умови переходу на нові договірні відносини.

Тож до моменту укладення нових договорів про надання комунальних послуг за вимогами і правилами Закону, нарахування плати за комунальні послуги підприємствами тепло-, водопостачання та водовідведення здійснюватиметься відповідно до договорів, укладених до 01.05.2019.

Водночас зазначаємо, що 12 квітня 2019 року у Верховній Раді України зареєстровано проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг» (реєстр. № 10228).

Вказаний проект Закону має на меті удосконалити норми і положення чинного законодавства у сфері надання житлово-комунальних послуг, а також врегулювати питань перехідного періоду, що виникають у зв'язку із введенням в дію Закону з 1 травня 2019 та необхідністю прийняття співвласниками усіх багатоквартирних будинків (незалежно від обраної ними форми управління багатоквартирним будинком) рішень про моделі організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім послуг з постачання електричної енергії та природного газу).

Окремо звертаємо увагу на питаннях нарахування і стягнення пені за несвоєчасне здійснення платежів за житлово-комунальні послуги.

Взаємовідносини між споживачами житлово-комунальних послуг та виконавцями комунальних послуг, управителями багатоквартирних будинків здійснюються відповідно до умов чинних договорів.

**Введення в дію Закону не є підставою для автоматичного нарахування споживачам пені.**

Згідно із частиною третьою статті 12 Закону істотними умовами договору про надання житлово-комунальної послуги є:

- 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.

Статтею 26 Закону передбачено **відповідальність за неналежне виконання договору.**

Так, частиною першою статті 26 Закону встановлено, що у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги споживач

МІНРЕГІОН

№7/10.1/7260-19 від 02.05.2019

1530454



Підписано ЕЦП  
Кругляк Едуард Борисович  
02.05.2019 12:33

зобов'язаний сплатити пеню в розмірі, встановленому в договорі, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. Загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу.

Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за житлово-комунальні послуги.

Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у споживача заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином.

Отже, враховуючи зазначене, нарахування пені у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги може здійснюватися після 1 травня 2019 року **виходячи з умов договорів**, укладених відповідно до вимог статтей 13-15 Закону.

При цьому пеня за несвоєчасне здійснення платежів **за комунальні послуги** може нараховуватися на ту суму заборгованості, що утвориться з моменту укладення відповідного договору про надання комунальних послуг.

Пеня за **послугу з управління багатоквартирним будинком** може нараховуватись з моменту укладення договору про надання цієї послуги, але не раніше 01.05.2019.

Принадно інформуємо, що роз'яснення з найбільш актуальних питань у сфері житлово-комунальних послуг (питань щодо практичної реалізації Закону, формування та встановлення тарифів, нарахування плати за комунальні послуги, соціального захисту споживачів) на постійній основі розміщуються на офіційному веб-сайті Мінрегіону (<http://www.minregion.gov.ua/>) (Напрямки діяльності > Житлово-комунальне господарство).

Просимо довести це роз'яснення до відома підприємств галузі та органів місцевого самоврядування.

**Заступник Міністра**

**Е. КРУГЛЯК**

Хоцянівська Н.В.,  
Кравченко Н.О. 207-17-11

МІНРЕГІОН

№7/10.1/7260-19 від 02.05.2019

1530454



Підписано ЕЦП  
Кругляк Едуард Борисович  
02.05.2019 12:33