



МІНІСТЕРСТВО
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 278-83-90, тел. (044) 284-05-54,
278-82-90; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

Обласні, Київська міська
державні адміністрації

Щодо законодавчих змін

01.05.2021 набрав чинності Закон України від 03.12.2020 №1060 «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг» (далі – Закон №1060).

Згідно із Законом №1060 внесено низку змін до Законів України:

- «Про місцеве самоврядування в Україні»,
- «Про теплопостачання»,
- «Про метрологію та метрологічну діяльність»,
- «Про ринок природного газу»,
- «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання»,
- «Про житлово-комунальні послуги».

Внесені зміни передбачають комплекс важливих рішень як для підприємств галузі, так і для споживачів комунальних послуг.

Водночас вважаємо за доцільне звернути увагу на наступних аспектах практичної реалізації законодавчих змін.

Згідно із змінами, внесеними Законом № 1060 до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі - Закон), передбачено запровадження **публічних договорів приєднання** про надання комунальних послуг.

Відповідно до пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону договори про надання комунальних послуг, у тому числі із співвласниками багатоквартирних будинків, які не прийняли рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг, мають бути укладені виконавцями відповідних комунальних послуг **протягом двох місяців з дня набрання чинності рішенням**



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1855008
Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/10.2/7868-21 від 01.06.2021

Корпорація обласна державна адміністрація
1082/01-13 від 02.06.2021

Кабінету Міністрів України про затвердження типових публічних договорів приєднання про надання комунальних послуг.

Публічні договори приєднання вважаються укладеними, якщо **протягом 30 днів з дня опублікування тексту договору** на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та/або на веб-сайті виконавця послуги співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договірних відносин та не уклали відповідний договір з виконавцем комунальної послуги. При цьому розміщується повідомлення про місце опублікування тексту договору у загальнодоступних місцях на інформаційних стендах та/або рахунках на оплату послуг.

Публічні договори приєднання про надання комунальних послуг з власниками індивідуальних (садибних) житлових будинків вважаються укладеними, якщо **протягом 30 днів з дня опублікування тексту договору** на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та/або на веб-сайті виконавця послуги такий власник не вчинив дій щодо відключення (відмови) від комунальної послуги. При цьому розміщується повідомлення про місце опублікування тексту договору у загальнодоступних місцях на інформаційних стендах та/або рахунках на оплату послуг.

Плата виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальної послуги, що є публічним договором приєднання, складається з:

- 1) плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;
- 2) плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України (частина п'ята статті 13 Закону).

При цьому зазначаємо, що співвласникам багатоквартирного будинку надається право у будь-який час змінити вид договору у разі прийняття ними рішення про обрання моделі договірних відносин у багатоквартирному будинку.

Так, пунктом 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону передбачено, що співвласники багатоквартирних будинків незалежно від обраної ними форми управління багатоквартирним будинком можуть прийняти рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу електричної енергії і послуг з постачання та розподілу природного газу) щодо кожного виду комунальної послуги згідно з частиною першою статті 14 цього Закону та укласти з виконавцями комунальних послуг письмові договори про надання відповідних комунальних послуг.

Згідно із частиною п'ятою статті 13 Закону у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення про обрання моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) відповідно до частини першої статті 14 цього Закону та повідомлення виконавців комунальних послуг про прийняте рішення за два місяці до запланованої дати укладення договору:



СЕД Мінперіон IT-Enterprise

вн. №1855008

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна

Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000

Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/10.2/7868-21 від 01.06.2021

такий виконавець зобов'язаний укласти договори про надання комунальних послуг відповідно до вимог цієї статті згідно з обраною співвласниками моделлю організації договірних відносин;

раніше укладений із таким виконавцем договір про надання комунальної послуги достроково припиняється з дати набрання чинності новим договором, укладеним із співвласниками, але припинення (втрата чинності) дії раніше укладеного договору не звільняє сторони від виконання зобов'язань за цим договором та від відповідальності за порушення його умов.

Рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги приймається співвласниками відповідно до статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги) вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку).

Рішення зборів співвласників оформляється протоколом.

Звертаємо увагу, що згідно із статтею 12 Закону **ціна послуги є істотною умовою договору** про надання відповідної комунальної послуги.

Тому, перехід на нові договори про надання комунальних послуг, зокрема публічні договори приєднання, відповідно до Закону може здійснюватися за наявності у виконавця відповідної комунальної послуги тарифів на ці послуги (*постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами*), які встановлені уповноваженими органами відповідно до вимог чинного законодавства після введення в дію Закону.

Водночас зазначаємо, що Порядки формування тарифів на теплову енергію та комунальні послуги, затверджені відповідними постановами Кабінету Міністрів України та НКРЕКП, потребують приведення у відповідність до Закону №1060.

У зв'язку з цим, а також враховуючи звернення підприємств теплопостачання, наразі прийнято рішення перенести дату подання заяви про встановлення тарифів на *теплову енергію, послуги з постачання теплової енергії та постачання гарячої води* і розрахунків цих тарифів на планований період до органів місцевого самоврядування **з 1 червня на 1 липня**.

Відповідний проект акта внесено на розгляд Урядові. Розгляд цього проекту постанови очікується на найближчому засіданні Кабінету Міністрів.

При цьому дата подання заяви про встановлення тарифів на *централізоване водопостачання та централізоване водовідведення* і розрахунків цих тарифів до органів місцевого самоврядування залишається незмінною – **до 20 серпня**.

Слід зазначити, що відповідно до частини четвертої статті 12 Закону України «Про ціни і ціноутворення» Кабінет Міністрів України, органи виконавчої влади, державні колегіальні органи та органи місцевого самоврядування під час встановлення державних регульованих цін на товари до складу таких цін **обов'язково включають розмір їх інвестиційної складової частини**.



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1855008

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/10.2/7868-21 від 01.06.2021

Порядками розроблення, погодження та затвердження інвестиційних програм суб'єктів господарювання у сферах теплопостачання, централізованого водопостачання та водовідведення, ліцензування діяльності яких здійснюють Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, затвердженими наказом Мінрегіону від 19.08.2020 № 191, зареєстрованим в Мін'юсті 20 жовтня 2020 р. за № 1024/35307, передбачено, що щороку, не пізніше ніж за три місяці до дати подання уповноваженому органу розрахунків тарифів суб'єкт господарювання подає до уповноваженого органу заяву щодо погодження інвестиційної програми разом з відповідними документами.

Враховуючи зміни, які внесені Законом № 1060 до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» **витрати на оснащення будівель вузлами комерційного обліку води та теплової енергії** включатимуться до складу тарифів на теплову енергію та відповідні комунальні послуги, крім випадків, якщо такі вузли комерційного обліку були встановлені власником (співвласниками) будівлі або були наявні при введенні в експлуатацію завершених будівництвом нових житлових і нежитлових будівель, реконструйованих, капітально відремонтованих житлових і нежитлових будівель, що приєднані (приєднуються) до зовнішніх інженерних мереж. У такому разі джерелом фінансування заходів із встановлення вузлів комерційного обліку води та теплової енергії є інвестиційна програма виконавця відповідної комунальної послуги.

Органи, уповноважені встановлювати тарифи, при прийнятті рішення про встановлення тарифів на теплову енергію та комунальні послуги повинні забезпечити встановлення одночасно тарифів, що враховують витрати на оснащення будівлі вузлами комерційного обліку, і тарифів, що не враховують витрат на оснащення будівлі вузлами комерційного обліку і застосовуються у випадках, зазначених у абзаці першому частини тринадцятої статті 3 Закону України Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання».

Разом з тим, частиною восьмою статті 3 Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» передбачено, що органи місцевого самоврядування згідно із затвердженими відповідно до законодавства програмами можуть приймати рішення про виділення коштів з місцевого бюджету на оснащення вузлами комерційного обліку будівель, які на день набрання чинності цим Законом були приєднані до зовнішніх інженерних мереж, а також на забезпечення охорони вузлів комерційного обліку. Оснащення будівель вузлами комерційного обліку може здійснюватися за рахунок коштів державного бюджету, а також з інших джерел, не заборонених законом.

З огляду на зазначене, враховуючи те, що з **01.08.2022** до суб'єктів господарювання - операторів зовнішніх інженерних мереж застосовуватимуться штрафи за порушення законодавства у сфері забезпечення оснащення будівель вузлами обліку теплової енергії, гарячої чи питної води, наразі необхідно проаналізувати стан оснащення будівель вузлами комерційного обліку води та теплової енергії, потребу у встановленні таких вузлів обліку та обсяг необхідних фінансових ресурсів, за результатами чого - передбачити відповідні заходи в інвестиційних програмах з метою подальшого включення витрат на придбання та встановлення вузлів комерційного обліку до складу тарифів (у разі відсутності



фінансування з місцевого бюджету заходів зі встановлення вузлів комерційного обліку).

Звертаємо увагу, що **вузол комерційного обліку** - вузол обліку, що забезпечує загальний облік споживання відповідної комунальної послуги в будівлі, її частині (під'їзді), обладнаній окремим інженерним вводом (ст. 1 Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання»).

Що стосується **обслуговування та заміни вузлів комерційного обліку**, то наразі статтею 6 Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» передбачено, що обслуговування та заміна вузлів комерційного обліку здійснюються оператором зовнішніх інженерних мереж відповідно до цього Закону, якщо інше не передбачено договорами про надання комунальних послуг, укладеними відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги», з урахуванням вимог Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність».

Оператори зовнішніх інженерних мереж зобов'язані формувати і підтримувати в наявності обмінний фонд вузлів комерційного обліку.

Витрати оператора зовнішніх інженерних мереж *на обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку* (їх складових частин) відшкодовуються споживачами відповідної комунальної послуги, а також власниками (співвласниками) приміщень, обладнаних індивідуальними системами опалення та/або гарячого водопостачання у такій будівлі, шляхом сплати виконавцю комунальної послуги *плати за абонентське обслуговування - за умови укладення індивідуальних договорів або індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем* про надання комунальних послуг та з урахуванням особливостей, визначених цим Законом і Законом України «Про житлово-комунальні послуги».

Обслуговування та заміна вузла (вузлів) комерційного обліку *за рахунок співвласників* суб'єктами господарювання, уповноваженими на виконання таких робіт, залученими співвласниками багатоквартирного будинку, здійснюються **за умови:**

укладення колективних договорів про надання комунальних послуг;

укладення договорів про надання комунальних послуг з колективним споживачем;

прийняття рішення співвласниками про порядок обслуговування та заміну вузла (вузлів) комерційного обліку відповідно до законодавства.

Відповідно, стаття 17 Закону України «Про метрологію і метрологічну діяльність» встановлює, що *періодична перевірка засобів вимірювальної техніки* (результати вимірювань яких використовуються для здійснення **комерційних розрахунків** за спожиті теплову енергію і воду) проводиться за рахунок плати за абонентське обслуговування - за умови укладення індивідуального договору або індивідуального договору з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги». У разі укладення колективного договору про надання комунальних послуг, договору про надання комунальних послуг з колективним споживачем або прийняття рішення співвласниками про порядок обслуговування та заміну вузла (вузлів) комерційного обліку відповідно до законодавства періодична перевірка засобів вимірювальної техніки (результати вимірювань яких



СЕД Minregion IT-Enterprise

вн. №1855008

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна

Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000

Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/10.2/7868-21 від 01.06.2021

використовуються для здійснення **комерційних розрахунків** за спожиті теплову енергію і воду) проводиться за рахунок співвласників багатоквартирного будинку.

Відповідальність за своєчасність проведення періодичної перевірки, обслуговування та ремонту (у тому числі демонтажу, транспортування та монтажу) засобів вимірювальної техніки (результати вимірювань яких використовуються для здійснення **комерційних розрахунків** за спожиті теплову енергію і воду) покладається на суб'єктів господарювання, що здійснюють обслуговування відповідних засобів вимірювальної техніки.

При цьому звертаємо увагу, що витрати на обслуговування приладів - розподільвачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирах (приміщеннях) багатоквартирного будинку наразі **не включатимуться** до складу плати за абонентське обслуговування.

Так, відповідно до визначення, наведеного у статті 1 Закону, плата за абонентське обслуговування – це платіж, який споживач сплачує виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальних послуг або за індивідуальним договором з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії), що включає витрати виконавця, пов'язані з укладенням договору про надання комунальної послуги, здійсненням розподілу обсягу спожитих послуг між споживачами, нарахуванням та стягненням плати за спожиті комунальні послуги, обслуговуванням та заміною вузлів комерційного обліку води і теплової енергії (у разі їх наявності у будівлі споживача), крім випадків, визначених цим Законом, а також за виконання інших функцій, пов'язаних з обслуговуванням виконавцем абонентів за індивідуальними договорами (крім обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води).

Відповідно до 7¹ Прикінцевих та перехідних положень Закону встановлено, що споживачам комунальних послуг та власникам (співвласникам) приміщень, обладнаних індивідуальними системами опалення та/або гарячого водопостачання, у відповідній будівлі, які сплачують плату за абонентське обслуговування, надаються пільги та субсидії на оплату цього платежу.

Враховуючи зміну концепції відшкодування споживачами витрат, пов'язаних із встановленням, обслуговуванням та заміною вузлів комерційного обліку, пунктом 7 Прикінцевих та перехідних положень Закону №1060 передбачено, що виконавці комунальних послуг, які уклали договори про надання відповідних комунальних послуг до дня набрання чинності цим Законом і стягують із споживачів плату за абонентське обслуговування, внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку, **зобов'язані переглянути їх з урахуванням вимог цього Закону**.

Також зазначено, що у разі якщо на день набрання чинності Законом №1060 власники (співвласники) багатоквартирного будинку відшкодували частину коштів на встановлення вузла (вузлів) комерційного обліку шляхом сплати виконавцю комунальної послуги внесків за встановлення вузлів комерційного обліку, а оператор зовнішніх інженерних мереж відповідної будівлі не здійснив встановлення вузла



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1855008

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/10.2/7868-21 від 01.06.2021

комерційного обліку у такій будівлі за рахунок цих внесків, такий виконавець комунальної послуги відшкодовує такому власнику (співвласникам) будівлі фактично сплачену ним (ними) частину внесків за встановлення вузла (вузлів) комерційного обліку. Такі кошти відшкодовуються оператором зовнішніх інженерних мереж зокрема шляхом зарахування їх у рахунок зобов'язань власника (співвласників) будівлі перед таким оператором за послуги з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання. Порядок такого відшкодування встановлює Кабінет Міністрів України (пункт 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 1060).

Отже, виходячи з вищевикладеного:

- укладення публічних договорів приєднання про надання комунальних послуг може здійснюватися після затвердження Кабінетом Міністрів України типових договорів на відповідну комунальну послугу та за наявності у виконавця послуг тарифів, встановлених уповноваженим органом відповідно до вимог законодавства;
- при переході на нові договори про надання комунальних послуг внески за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку не застосовуються і мають бути скасованими;
- структура плати за абонентське обслуговування наразі змінена і включає витрати, передбаченні у статті 1 Закону;
- плата за абонентське обслуговування застосовується за умови укладення індивідуальних договорів як із співвласниками багатоквартирних будинків, так і з власниками індивідуальних (садибних) житлових будинків;
- плата за абонентське диференціюватиметься залежно від наявності чи відсутності вузлів комерційного обліку;
- тарифи на теплову енергію та комунальні послуги включатимуть витрати на придбання та встановлення вузлів комерційного обліку. Випадки за яких до споживачів застосовуватимуться тарифи, що не враховують витрат на оснащення будівлі вузлами комерційного обліку, визначено абзацом першим частини тринадцятої статті 3 Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання»;
- зміни в законодавстві передбачають відхід від формування та встановлення побудинкових тарифів на послугу з постачання гарячої води за наявності в будинку ІТП;
- на комунальні послуги та плату за абонентське обслуговування надаватимуться субсидії та пільги;
- реалізація законодавчих змін вимагає внесення змін до низки діючих підзаконних нормативно-правових актів, зокрема щодо правил та типових договорів про надання комунальних послуг, формування тарифів на теплову енергію та комунальні послуги, граничного розміру плати за абонентське обслуговування, соціального захисту населення, вимог до формування рахунків на оплату комунальних послуг, а також затвердження нових нормативно-правових актів, передбачених Законом №1060, над чим наразі працює Міністерство.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1855008

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/10.2/7868-21 від 01.06.2021

Просимо довести цей лист до відома підприємств тепло-, водопостачання та водовідведення, поводження з побутовими відходами та органів місцевого самоврядування.

Разом з тим зазначаємо, що усі проекти нормативно-правових актів, розроблені Мінрегіоном на виконання Закону №1060, розміщуються на офіційному сайті Мінрегіону (www.minregion.gov.ua) у розділах:

Нормативно-правова база > Регуляторна політика > Проекти регуляторних актів для обговорення та аналізу регуляторного впливу;

Нормативно-правова база > Громадське обговорення > Інформаційні повідомлення про проведення публічного громадського обговорення

Заступник Міністра

Наталія ХОЦЯНІВСЬКА

Кравченко Н.О.
тел. 207-17-11



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1855008
Підписувач Хочнянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№7/10.2/7868-21 від 01.06.2021