



**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 деяких положень Закону України
«Про житлово-комунальні послуги»
стосовно плати за абонентське обслуговування та плати за
обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем*

Враховуючи численні звернення підприємств галузі щодо реалізації окремих положень Закону України від 09.11.2017 № 2189 «Про житлово-комунальні послуги», зокрема, стосовно плати за абонентське обслуговування та плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України роз'яснює.

З 01.05.2019 в повному обсязі введено в дію Закон України від 09.11.2017 № 2189 «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон).

Практична реалізація норм і положень цього Закону, зокрема, що регулюють надання та оплату комунальних послуг, здійснюватиметься з **переходом на нові договірні відносин між виконавцями комунальних послуг і споживачами.**

При цьому Законом чітко визначено умови перехідного періоду.

Відповідно до пункту 4 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону встановлено, що не пізніше як протягом одного року з дня введення в дію Закону (тобто, не пізніше 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.



МІНРЕГІОН
№7/10.1/13056-19 від 09.08.2019
1565281



Підписано ЕЦП
Кругляк Едуард Борисович
09.08.2019 17:03

Прийняття рішень співвласників багатоквартирного будинку про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг здійснюється відповідно до Закону України «Про особливості особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Статтею 10 цього Закону передбачено, що такі рішення **мають прийматися на зборах співвласників**. Рішення 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.

Згідно із частиною першою статті 14 Закону за рішенням співвласників багатоквартирного будинку (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), прийнятим відповідно до закону, договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем відповідної комунальної послуги, визначеним статтею 6 цього Закону:

1) кожним співвласником багатоквартирного будинку самостійно (**індивідуальний договір**);

2) від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою (**колективний договір**);

3) об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою юридичною особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку та в їхніх інтересах укладає відповідний договір про надання комунальних послуг, як **колективним споживачем**.

Співвласники багатоквартирного будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) самостійно обирають одну з моделей організації договірних відносин, визначену частиною першою статті 14 Закону, **за кожним видом комунальної послуги** (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії). У межах одного багатоквартирного будинку дозволяється обрання різних моделей організації договірних відносин за різними видами комунальних послуг.

Вибір співвласниками багатоквартирного будинку моделі організації договірних відносин та укладення відповідного договору із виконавцем комунальної послуги безпосередньо впливає на структуру платіжки споживача.

Так, частиною третьою статті 14 Закону встановлено, що у разі укладення між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем комунальної послуги **індивідуального договору** плата виконавцю комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і електричної енергії) 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, граничний розмір якої визначається Кабінетом Міністрів України;

3) плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, які забезпечують надання такої послуги, що визначається договором між виконавцем та співвласниками.

При цьому Законом визначено, що виконавець комунальної послуги за індивідуальним договором забезпечує відповідність кількісних та якісних



характеристик послуги встановленим нормативам на межі внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача.

Обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і електричної енергії), здійснюються виконавцем такої послуги на підставі відповідного договору із співвласниками. Капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, здійснюється співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

У разі укладення індивідуального договору про надання комунальної послуги в багатоквартирному будинку, управління яким здійснює управитель, до договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком вносяться зміни в частині зменшення кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території на суму витрат на утримання, обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги.

Аналогічні по суті вимоги щодо витрат на утримання, обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку знайшли своє відображення також у підзаконних нормативно-правових актах – Правилах надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712, та у наказі Мінрегіону від 27.07.2018 № 190, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 16.08.2018 за № 934/32386 «Про затвердження Обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території».

Водночас частина сьома статті 14 Закону встановлює, що у разі якщо співвласники багатоквартирного будинку самостійно не обрали одну з моделей організації договірних відносин, визначених частиною першою статті 14 Закону, та/або не дійшли 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 укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги відповідно до вимог частини третьої цієї статті **з урахуванням таких особливостей:**

1) виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку;

2) до плати виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором не включається плата за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги;

3) технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги, здійснюються співвласниками чи



залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Отже, зважаючи на вищенаведене, введення в дію Закону з 01.05.2019 не є підставою для автоматичного нарахування виконавцями комунальних послуг плати за абонентське обслуговування та плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку.

Виходячи з вимог Закону:

плата за абонентське обслуговування нараховується виконавцем комунальної послуги у разі укладення за правилами, визначеними Законом, індивідуального договору про надання комунальних послуг (послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами) у багатоквартирному будинку (у т.ч. індивідуального договору, укладеного у випадках, визначених частиною сьомою статті 14 Закону);

плата за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку нараховується виконавцем комунальної послуги лише у випадку прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення про укладення індивідуального договору про надання комунальної послуги та узгодження з виконавцем комунальної послуги розміру плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги.

Звертаємо увагу, що плата за абонентське обслуговування та плата за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку є платежами, що нараховуватимуться окремо від плати за комунальну послугу.

Порядками формування тарифів на теплову енергію та комунальні послуги, що затвердженні постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 №869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на комунальні послуги» (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 3 квітня 2019 р. № 291) встановлено, що до тарифів на теплову енергію, її виробництво, транспортування та постачання, до тарифів на комунальні послуги не включаються витрати, які включено до складу плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку згідно Законом.

При цьому зазначаємо, що вимог стосовно розроблення та затвердження Методики (порядку) розрахунку витрат, що включатимуться до складу плати за абонентське обслуговування та плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, законодавством не передбачено.

Також розмір відповідних платежів не підлягає встановленню органами місцевого самоврядування.

Натомість Законом визначено певні особливості на які варто звернути увагу.

Щодо плати за абонентське обслуговування

Згідно з визначенням, наведеним у статті 1 Закону, плата за абонентське обслуговування – це платіж, який споживач сплачує виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальних послуг у

МІНРЕГІОН

№7/10.1/13056-19 від 09.08.2019

1565281



Підписано ЕЦП
Кругляк Едуард Борисович
09.08.2019 17:03

багатоквартирному будинку (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) для відшкодування витрат виконавця, пов'язаних з укладенням договору про надання комунальної послуги, здійсненням розподілу обсягу спожитих послуг між споживачами та стягненням плати за спожиті комунальні послуги, а у випадках, визначених цим Законом, також і витрати на обслуговування приладів - розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирах (приміщеннях) багатоквартирного будинку.

Таким чином, до складу плати за абонентське обслуговування включаються витрати виконавця комунальної послуги, що передбаченні у статті 1 Закону.

Плата за абонентське обслуговування розраховується виконавцем комунальної послуги, виходячи з його витрат.

При цьому згідно із статтею 4 Закону Кабінету Міністрів України надано повноваження встановлювати граничний розмір плати за абонентське обслуговування у розрахунку на одного абонента для комунальних послуг, що надаватимуться споживачам багатоквартирних будинків за індивідуальними договорами.

Граничний розмір плати за абонентське обслуговування, передбачений Законом – це максимально допустимий розмір плати за абонентське обслуговування, що може нараховуватися виконавцем споживачеві відповідної комунальної послуги, яка надається у багатоквартирному будинку за індивідуальним договором.

На виконання вимог Закону Мінрегіоном розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про встановлення граничного розміру плати за абонентське обслуговування у розрахунку на одного абонента для комунальних послуг, що надаються споживачам багатоквартирних будинків за індивідуальними договорами», який в установленому порядку внесено на розгляд Уряду.

Формула розрахунку граничного розміру плати за абонентське обслуговування, що визначена зазначеним проектом постанови, слугує виключно для визначення бази (величини), вище якої не може нараховуватися плата абоненту за абонентське обслуговування.

Щодо плати за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку

За вимогами Закону плата за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку визначається договором між виконавцем та співвласниками багатоквартирного будинку.

Відповідно до статті 4 Закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства належить, зокрема, встановлення порядку обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води.

На виконання вимог Закону Мінрегіоном розроблено Порядок обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води, який затверджено наказом Мінрегіону від 15.08.2018 № 219, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 19 вересня 2018 р. за № 1074/32526 (далі – Порядок).

МІНРЕГІОН

№7/10.1/13056-19 від 09.08.2019

1565281



Підписано ЕЦП
Кругляк Едуард Борисович
09.08.2019 17:03

Згідно з вимогами пункту 2 розділу II Порядку, обслуговування внутрішньобудинкових систем (за винятком вузлів комерційного обліку) здійснюється виконавцем на підставі відповідного договору з власником (далі - договір), який передбачає, зокрема:

- види та періодичність проведення робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем;
- порядок ліквідації аварій.

Якщо обслуговування внутрішньобудинкової системи здійснюється виконавцем відповідної комунальної послуги, **умови такого обслуговування включаються до індивідуального договору про надання такої послуги.**

Пунктом 6 розділу II Порядку передбачено, що **розмір плати** виконавцю формується за результатами обстеження з урахуванням стану систем, періодичності робіт з технічного обслуговування, погодженого із співвласниками переліку робіт з поточного ремонту та зазначенням витрат на ліквідацію аварій.

Відповідно до пункту 1 розділу III Порядку виконання робіт з поточного ремонту внутрішньобудинкових систем здійснюється виконавцем на підставі плану проведення робіт з поточного ремонту, який формується виконавцем протягом п'ятнадцяти днів з дати набрання чинності договором на підставі переліку робіт, які було погоджено із співвласниками при укладанні договору та закладено до розміру плати виконавця.

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

Заступник Міністра

Е. КРУГЛЯК

Хоцянівська Н.В.
Кравченко Н.О.
Довганчин Я.Г. 207-17-09

