



## 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 \_\_\_\_\_

**Народному депутатові України  
Батенку Т.І.**

**Шановний Тарасе Івановичу!**

Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло Ваш депутатський запит від 02.07.2020 № 1451/з, оголошений на засіданні Верховної Ради України 3 липня 2020 року, який надійшов листом Верховної Ради України від 03.07.2020 № 11/10-1122, щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг та технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання, укладення договорів про надання комунальних послуг і в межах компетенції повідомляє.

10 грудня 2017 року набрав чинності Закон України від 09.11.2017 № 2189 «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон), яким визначено нову класифікацію житлово-комунальних послуг, передбачено нову систему взаємовідносин, що виникають у процесі надання та споживання цих послуг і різні моделі договірних відносин у сфері комунальних послуг, визначено особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку, а також змінено підходи до формування тарифів на комунальні послуги та нарахування плати споживачам.

На виконання вимог Закону Мінрегіоном здійснювалась робота щодо розроблення та прийняття усіх необхідних нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію цього Закону з моменту введення його в дію, а також приведення нормативно-правових актів Кабінету Міністрів України у відповідність із Законом.

У ході цієї роботи виявлено чимало проблемних питань, які потребують законодавчого врегулювання.

З цього питання Мінрегіон неодноразово звертався до профільних комітетів Верховної Ради України та вказував на необхідність прийняття законодавчих рішень з метою уникнення колапсу у житловій комунальній сфері.

20.05.2020 Верховною Радою України прийнято за основу проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання

МІНРЕГІОН

№1/10.1/10416-20 від 21.07.2020

1716100



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
21.07.2020 19:53





окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг» (реєстр. № 2458 від 15.11.2019) (далі – проект Закону, законопроект), положення якого спрямовані на удосконалення законодавства, що регулює процес надання і споживання житлово-комунальних послуг, їх оплати, формування та встановлення цін/тарифів на комунальні послуги, а також врегульовує питання перехідного періоду у сфері житлово-комунальних послуг.

Вказаний законопроект підтримується Мінрегіоном.

Водночас, опрацювавши питання, які порушені у Вашому депутатському запиті, вважаємо за доцільне висловити щодо них позицію Мінрегіону та довести до Вашого відома інші аргументи стосовно цих питань.

*1) Щодо врегулювання питання технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання*

Протягом тривалого часу на законодавчому рівні питання технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання в багатоквартирних будинках не було врегульовано. Обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатьох випадках не здійснювалося.

Така ситуація не може залишатися поза увагою та вимагає якнайшвидшого врегулювання, що базуватиметься на вимогах чинного законодавства.

Відповідно до статей 4, 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417), Цивільного кодексу України (стаття 382) власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, яке належить їм на праві спільної сумісної власності.

До спільного майна багатоквартирного будинку віднесено, у т.ч. механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, тобто у т.ч. і внутрішньобудинкові системи газопостачання. (стаття 1 Закону України № 417).

Статтею 7 Закону № 417 встановлено, що співвласники зобов'язані, зокрема:

забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку;

забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Виходячи з наведеного, і діючим Законом, і положеннями законопроекту, передбачено, що технічне обслуговування і ремонт внутрішньобудинкових систем (і не тільки газопостачання, а й водо-, теплопостачання) є обов'язком співвласників багатоквартирного будинку й вони (співвласники) мають прийняти рішення щодо механізму забезпечення його виконання.

При цьому, враховуючи, що належне технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання є запорукою не лише можливості

№1/10.1/10416-20 від 21.07.2020

1716100



Підписано ЕЦП  
Хочнянівська Наталія Володимирівна  
21.07.2020 19:53



безпечного надання послуги з газопостачання споживачам, а, в першу чергу, безпеки проживання в цілому, законопроектом передбачається, що у разі якщо співвласники не визначились яким чином виконувати свій обов'язок, то технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання здійснює оператор газорозподільної системи, для чого укладається відповідний публічний договір.

Наголошуємо, що законопроектом усунуто правову колізію між статтею 14 і статтею 19 Закону, що унеможливлювало належне технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання.

## 2) *Щодо укладення договорів про надання комунальних послуг*

Починаючи з 2015 року в Україні розпочато процес реформування житлово-комунальної сфери.

Верховною Радою України прийнято ряд законодавчих актів, які стали підґрунтям для цієї реформи.

При цьому надано право співвласникам багатоквартирних будинків незалежно від обраної ними форми управління багатоквартирним будинком прийняти рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг та укласти відповідні договори про надання комунальних послуг.

Так, вищезазначеним Законом було передбачено, що не пізніш як протягом одного року з дня введення в дію Закону (тобто, не пізніше як 01.05.2020) співвласники багатоквартирних будинків незалежно від обраної ними форми управління багатоквартирним будинком повинні були 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.

Однак співвласники багатоквартирних будинків не скористалися своїм правом і не уклали відповідних договорів з виконавцями комунальних послуг.

Тому, з метою спрощення процедури переходу на нові договори та зменшення фінансового навантаження на підприємства (в частині укладення письмових договорів із кожним співвласником) законопроектом пропонується запровадити форму публічного договору приєднання для тих будинків, де співвласники не визначилися з формою договору та не прийняли відповідне рішення на загальних зборах багатоквартирних будинків.

У той же час, співвласники не обмежені у своєму праві у будь-який момент прийняти рішення про обрання іншої форми договору та укласти договір на інших умовах з виконавцем послуг.

## 3) *Щодо включення витрат зі встановлення вузлів комерційного обліку до тарифів, а витрат з обслуговування та заміни - до плати за абонентське обслуговування*

За вимогами діючого Закону плата, наприклад, виконавцю послуги з постачання теплової енергії та постачання гарячої води, може складатися із дев'яти платежів.

Деталізація у платіжці призводить до збільшення додаткових витрат споживачів на сплату ними розрахунково-касового обслуговування та комісії

МІНРЕГІОН

№1/10.1/10416-20 від 21.07.2020

1716100



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
21.07.2020 19:53



банків.

Тому основна мета запропонованого підходу у законопроекті – це оптимізація кількості платежів та зменшення витрат споживачів.

Проектом Закону пропонується, що витрати на встановлення вузлів комерційного обліку води та теплової енергії включатимуться до тарифів на теплову енергію та відповідні комунальні послуги (як було це до 2017 року), а витрати на обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку води та теплової енергії включатимуться до плати за абонентське обслуговування та сплачуватимуться тими споживачами, що укладуть індивідуальні договори про надання комунальних послуг.

За умови укладення з виконавцями комунальних послуг колективних договорів та договорів з колективним споживачем - обслуговування та заміна вузлів комерційного обліку здійснюватиметься обраною співвласниками організацією (а не монополістом). Тобто, ОСББ, ЖБК, управитель можуть обрати де їм здійснити повірку вузлів обліку і скільки вони за це готові заплатити (а не платити фіксовану плату монополісту).

При цьому на виконавця комунальної послуги покладається обов'язок поінформувати управителя, уповноваженого органу управління ОСББ, правління ЖБК про вихід з ладу, необхідність ремонту, зняття з абонентського обліку вузлів комерційного обліку, а також про настання терміну їх повірки.

Таким чином знімається монополія щодо обслуговування та заміни вузлів комерційного обліку води та теплової енергії оператором зовнішніх інженерних мереж.

4) *Щодо реалізації права на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території*

Протягом багатьох років це питання не було вирішено. З метою забезпечення реалізації права на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, Прикінцевими та перехідними положеннями законопроекту визначено завдання, що забезпечать вирішення цього питання.

Законом № 417 права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, віднесено до спільного майна багатоквартирного будинку, яке є спільною сумісною власністю власників квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

При цьому, Прикінцевими та перехідними положеннями Закону № 417 частину другу статті 382 Цивільного кодексу України викладено у такій редакції: «Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне,

МІНРЕГІОН

№1/10.1/10416-20 від 21.07.2020

1716100



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
21.07.2020 19:53



електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.».

Також внесено зміни до статті 42 Земельного кодексу України, якою встановлено:

земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками;

земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Враховуючи викладене, поправку народного депутата України Кучеренка О.Ю., саме якою встановлюється норма щодо включення витрат з утримання прибудинкової території до складових послуги з управління багатоквартирним будинком у випадку, коли така прибудинкова територія знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку, профільним Комітетом Верховної Ради України підтримано.

Разом з тим, аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що питання передачі земельних ділянок співвласникам багатоквартирних будинків можливо вирішити лише у разі внесення комплексних законодавчих змін, зокрема до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України «Про державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Так з метою запобігання виникнення порушень прав співвласників та одночасно значного навантаження на місцеві бюджети Прикінцевими положеннями проекту Закону у редакції, підготовленій до другого читання передбачається встановити, що абзац третій пункту 1 частини першої статті 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» у частині положень «у випадку, коли така прибудинкова територія, за даними державного земельного кадастру знаходяться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку у відповідності до вимог чинного законодавства» вводиться в дію з 1 липня 2022 року.

При цьому встановлюється завдання Уряду розробити та внести на розгляд Верховної Ради України проект Закону України щодо врегулювання питання реалізації співвласниками багатоквартирних будинків прав на отримання у користування чи власність земельних ділянок, на яких розташовані

МІНРЕГІОН

№1/10.1/10416-20 від 21.07.2020

1716100



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
21.07.2020 19:53

такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, а органам місцевого самоврядування - забезпечити формування земельних ділянок шляхом визначення меж таких земельних ділянок.

13 липня 2020 року на позачерговому засіданні Верховної Ради України народними депутатами не було підтримано проект Закону. При цьому було прийнято рішення про направлення законопроекту на повторне друге читання.

Ситуація, що наразі виникла, викликає занепокоєння Мінрегіону.

В умовах підготовки країни до опалювального сезону 2020/2021 рр., прийняття Закону дозволило б вирішити низку питань та упорядкувати відносини у житлово-комунальній сфері.

З огляду на зазначене, просимо підтримати законопроект. У разі виникнення додаткових питань щодо проекту Закону, Мінрегіон готовий ініціювати зустріч з усіма зацікавленими сторонами з метою уникнення непорозумінь, а також неоднозначних трактувань положень законопроекту.

З повагою  
Заступник Міністра

Наталія ХОЦЯНІВСЬКА

Кравченко Н.О.  
Яценко Т.О. 207-17-12

МІНРЕГІОН

№1/10.1/10416-20 від 21.07.2020

1716100



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
21.07.2020 19:53



Апарат Верховної Ради України  
КАРТКА ДОКУМЕНТА



Кореспонденти      Хоцянівська Н. Міністерство розвитку громад та територій України (всього 2)  
Вид документа      Відповідь на депутатський запит  
Вих. № та дата кореспондента № ДСК      1/10.1/10416-20 від 21.07.2020  
Реєстр. № та дата реєстрації      115201 від 22.07.2020  
Арк./прим.      6/1  
Стислий зміст      На № 11/10-1122 від 03.07.2020. Про розгляд депутатського запиту н. д. України Батенка Т.І.

Проходження документа (особа, у якій є позначка «Оригінал»)	Дата передачі оригіналу ВСК	Дата отримання оригіналу	Підпис