



## 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

#### *Про надання роз'яснення*

В умовах початку опалювального сезону 2020/2021 рр., з метою забезпечення єдиного підходу до реалізації вимог чинного законодавства та уникнення його різночитань, Міністерство розвитку громад та територій роз'яснює.

*Щодо взаємовідносин із споживачами комунальних послуг та споживачами теплової енергії в умовах перехідного періоду*

Як уже неодноразово повідомлялося Мінрегіоном, **до переходу на нові договори про надання комунальних послуг, що укладатимуться за правилами, визначеними Законом України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги»** (далі — Закон), **та відповідно до типових договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України окремо для різних моделей організації договірних відносин, продовжують діяти старі договори** про надання комунальних послуг, що укладалися за вимогами Закону України від 24 червня 2004 року № 1875-IV «Про житлово-комунальні послуги» (із змінами) та Типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 р. № 630, як для споживачів багатоквартирних будинків, так і для споживачів приватного сектору, на тих самих умовах.

Відповідно, в умовах дії «старих» договорів про надання комунальних послуг, до споживачів застосовуються тарифи, зокрема, на послуги з централізованого опалення та постачання гарячої води, які встановлювалися уповноваженими органами до 01.05.2019 (до введення в дію Закону).



МІНРЕГІОН  
№7/10.1/17275-20 від 20.10.2020

1757606



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
20.10.2020 11:50

**Тарифи на послуги з постачання теплової енергії та постачання гарячої води, які встановлені уповноваженими органами після введення в дію Закону (після 01.05.2019), можуть застосовуватися до споживачів комунальних послуг виключно за умови укладення з ними нових договорів про надання відповідних комунальних послуг за правилами, визначеними Законом.**

**Разом з тим, зазначене не стосується тарифів на теплову енергію у разі укладення договорів купівлі-продажу теплової енергії.**

Виходячи із вимог чинного законодавства необхідно розмежовувати поняття «теплова енергія» і «послуги з постачання теплової енергії», оскільки вони не є тотожними і співвідносяться як постачання (продаж) товару та надання комунальної послуги.

Взаємовідносини між теплопостачальними організаціями та споживачами теплової енергії визначено Правилами користування тепловою енергією, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 № 1198.

Відповідно до цих Правил споживач теплової енергії – це фізична особа, яка є власником будівлі або суб'єктом підприємницької діяльності, чи юридична особа, яка використовує теплову енергію відповідно до договору.

Проведення розрахунків за спожиту теплову енергію здійснюється відповідно до пунктів 23-28 зазначених Правил.

Розрахунки зі споживачами теплової енергії здійснюються за діючими тарифами на теплову енергію, встановленими уповноваженими органами.

Умови зміни тарифів на теплову енергію визначаються договором купівлі-продажу теплової енергії.

Окремо звертаємо увагу, що положення вказаного Закону передбачають, що у багатоквартирному будинку споживачам (співвласникам багатоквартирного будинку) надається комунальна послуга – послуга з постачання теплової енергії (а не здійснюється купівля-продаж теплової енергії як товарної продукції).

Тому, у разі укладення індивідуальних договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирних будинках, вони укладаються з усіма співвласниками відповідного багатоквартирного будинку (власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку). Укладення одночасно договорів купівлі-продажу теплової енергії та договорів про надання комунальних послуг зі споживачами у межах одного багатоквартирного будинку не передбачено.

Частиною другою статті 14 Закону передбачено, що співвласники багатоквартирного будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) самостійно обирають одну з моделей організації договірних відносин, визначену частиною першою цієї статті, 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.

МІНРЕГІОН

№7/10.1/17275-20 від 20.10.2020

1757606



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
20.10.2020 11:50

У розумінні ст. 5 Закону комунальними послугами є, зокрема, послуга з постачання теплової енергії та послуга з постачання гарячої води.

*Щодо взаємовідносин виконавців комунальних послуг та споживачів цих послуг, які визначилися із моделлю організації договірних відносин*

Особливості укладення, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку визначає стаття 14 Закону.

Договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем відповідної комунальної послуги, визначеним статтею 6 цього Закону, за рішенням співвласників багатоквартирного будинку (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).

Відповідне рішення приймається 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 пунктом 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону (із змінами, внесеними Законом України від 07.06.2018 №2454-VIII) було зобов'язано співвласників багатоквартирних будинків протягом одного року з дня введення в дію Закону прийняти рішення про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (тобто, до 01.05.2020).

При цьому пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону було зобов'язано виконавців комунальних послуг протягом одного року з дати введення в дію Закону (також до 01.05.2020) укласти зі споживачами, які не проживають у багатоквартирних будинках, нові договори про надання послуг за правилами, визначеними цим Законом (споживачам, які не проживають у багатоквартирних будинках, не потрібно було визначатися із моделлю організації договірних відносин).

02.04.2020 набрав чинності Закон України від 30.03.2020 № 540-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)», яким внесено зміни до пункту 3 та 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону. Внесені зміни передбачають, що:

договори про надання комунальних послуг мають бути укладені між споживачами та виконавцями комунальних послуг протягом п'яти місяців з дня завершення заходів щодо запобігання виникненню та поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), передбачених карантинном, встановленим Кабінетом Міністрів України;

не пізніше як протягом п'яти місяців з дня завершення заходів щодо

МІНРЕГІОН

№7/10.1/17275-20 від 20.10.2020

1757606



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
20.10.2020 11:50

запобігання виникненню та поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), передбачених карантинном, встановленим Кабінетом Міністрів України 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.

Отже, з моменту набрання чинності Законом України від 30.03.2020 № 540-IX змінено вимоги щодо терміну укладення виконавцями договорів про надання комунальних послуг та прийняття співвласниками рішень про модель організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг.

При цьому внесені вказаним Законом зміни не мають зворотної дії в часі.

Тому, отримавши протоколи від співвласників багатоквартирного будинку про вибір моделі організації договірних відносин, оформлені відповідно до вимог законодавства, виконавець комунальної послуги може укласти зі споживачами договори (за виключенням випадків, передбачених Законом, наприклад, коли не дійшли згоди з виконавцем про розмір плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку – при укладенні індивідуального договору про надання послуги із здійсненням обслуговування і поточного ремонту внутрішньобудинкової системи або при відсутності у будівлі споживача вузла (вузлів) комерційного обліку – при укладенні колективного договору), керуючись статтею 13 Закону.

Статтею 13 Закону визначено, що виконавець комунальної послуги, який займає монопольне становище на ринку, за наявності у нього технічних можливостей надання комунальної послуги не вправі відмовити в укладенні відповідного договору споживачеві чи іншій особі, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача, якщо інше не передбачено законом.

З пропозицією про укладання договору про надання комунальних послуг або внесення змін до нього може звернутися будь-яка сторона, надавши письмово другій стороні проект відповідного договору (змін до нього), складений згідно з типовим договором.

Таким чином, виходячи з вищенаведеного, договори про надання комунальних послуг можуть укладатися лише за наявності відповідного рішення співвласників багатоквартирного будинку.

Звертаємо увагу, що наразі зі споживачами укладаються письмові договори про надання комунальних послуг (ст.13 Закону). Можливості укладення публічних договорів-приєднання Законом не передбачено.

При цьому зазначаємо, що перехід на нові договірні відносини (за умови прийняття відповідних рішень співвласниками) має здійснюватися усіма споживачами у багатоквартирному будинку, адже нові договори про надання

МІНРЕГІОН

№7/10.1/17275-20 від 20.10.2020

1757606



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
20.10.2020 11:50

комунальних послуг передбачають суттєві зміни у підходах до розподілу комунальних послуг у будівлі та нарахуванні плати за комунальні послуги споживачам. Тому існування в одному багатоквартирному будинку двох видів договорів (старих і нових) є неприпустимим.

Звертаємо увагу, що статтею 14 Закону передбачаються умови нарахування плати виконавцем комунальної послуги як за умови укладення індивідуального договору, так і за умови укладення колективного договору і договору із колективним споживачем.

Структура плати виконавцю комунальної послуги визначається відповідним договором.

Вимоги до формування рахунків на оплату послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення затверджено наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 31 січня 2020 року № 23, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 лютого 2020 р. за № 202/34485.

*Щодо застосування механізму перерахунку розміру плати за послуги з централізованого опалення та постачання гарячої води у зв'язку із зміною ціни природного газу в опалювальному сезоні 2020/2021 рр.*

Постановою Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2019 р. № 1082 «Деякі питання нарахування (визначення) плати за теплову енергію та послуги з централізованого опалення, централізованого постачання гарячої води для споживачів у зв'язку із зміною ціни природного газу» було надано можливість теплопостачальним підприємствам зменшувати розмір плати для споживачів теплової енергії та комунальних послуг в частині газової складової тарифів.

При цьому слід зазначити, що відповідно до пункту 2 цієї Постанови встановлено, що рішення щодо зміни розміру нарахувань за теплову енергію, послуги з централізованого опалення, централізованого постачання гарячої води споживачам приймається теплопостачальною організацією (виконавцем відповідних комунальних послуг) у зв'язку із зміною ціни природного газу протягом опалювального періоду 2019/20 року.

Таким чином, в умовах дії договорів про надання послуг з централізованого опалення та постачання гарячої води, укладених до введення в дію Закону, вимоги щодо застосування механізму перерахунку розміру плати за послуги з централізованого опалення та постачання гарячої води у зв'язку із зміною ціни природного газу в опалювальному сезоні 2020/2021 рр., не передбачено.

*Щодо здійснення публічних закупівель комунальних послуг та інших робіт (послуг), що надаються виконавцями комунальних послуг, суб'єктами підприємницької діяльності, установами та організаціями, що фінансуються з державного та місцевих бюджетів*

Враховуючи численні звернення підприємств галузі, суб'єктів підприємницької діяльності, ~~установ~~ та організацій, що фінансуються з

№7/10.1/17275-20 від 20.10.2020

1757606



Підписано ЕЦП  
Хоцянівська Наталія Володимирівна  
20.10.2020 11:50

державного та місцевих бюджетів, щодо проблемних питань з визначенням предмета закупівлі при здійсненні публічних закупівель комунальних послуг та інших послуг виконавцям комунальних послуг, зважаючи на те, що ці питання віднесено до компетенції Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, Мінрегіон звернувся до Мінекономіки з метою отримання офіційних роз'яснень.

На запит Мінрегіону отримано роз'яснення Мінекономіки, копію якого надсилаємо до відома та використання в роботі.

*Щодо проекту Закону України від 15.11.2019 реєстр. № 2458 «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг»*

За результатами розгляду проекту Закону №2458 у Верховній Раді України 13 липня 2020 року, було прийнято рішення щодо його доопрацювання та повторного винесення на друге читання.

Наразі очікується винесення вказаного проекту Закону на повторне друге читання.

Вказаний законопроект не відхилений та не знятий з розгляду Верховної Ради.

*Щодо внесення зміни до статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації»*

01.10.2020 набрав чинності Закон України «Про внесення зміни до статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації» щодо зменшення строку оприлюднення проектів нормативно-правових актів, рішень органів місцевого самоврядування».

Наразі абзацом першим частини третьої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації» передбачено, що проекти нормативно-правових актів, рішень органів місцевого самоврядування, розроблені відповідними розпорядниками, оприлюднюються ними не пізніше як за 10 робочих днів до дати їх розгляду з метою прийняття.

Просимо довести цей лист до відома підприємств теплопостачання та органів місцевого самоврядування.

Додаток: на 2 арк.

**Заступник Міністра**

**Наталія ХОЦЯНІВСЬКА**

Кравченко Н.О., тел. 207-17-11

