



# ЗАКОН УКРАЇНИ

## Про житлово-комунальні послуги

(Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 1, ст.1)

*{Із змінами, внесеними згідно із Законами*

*№ 2454-VIII від 07.06.2018, ВВР, 2018, № 23, ст.211*

*№ 533-IX від 17.03.2020, ВВР, 2020, № 17, ст.106*

*№ 540-IX від 30.03.2020, ВВР, 2020, № 18, ст.123*

*№ 1060-IX від 03.12.2020*

*№ 2320-IX від 20.06.2022*

*№ 2849-IX від 13.12.2022*

*№ 2954-IX від 24.02.2023}*

*{У тексті Закону слова "поводження з побутовими відходами" замінено словами "управління побутовими відходами" згідно із Законом № 2320-IX від 20.06.2022}*

*{У тексті Закону слова "засоби масової інформації" у всіх відмінках і числах замінено словом "медіа" згідно із Законом № 2849-IX від 13.12.2022}*

Цей Закон регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

### Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

#### Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

1) аварія - пошкодження, вихід з ладу, відмова, неможливість експлуатації внутрішньобудинкових систем, а також пошкодження несучих, огорожувальних та несучоогорожувальних конструкцій будівлі, які спричинили або можуть спричинити шкоду життю та здоров'ю людей, пошкодження майна, унеможливають надання житлово-комунальних послуг споживачам;

2) виконавець комунальної послуги - суб'єкт господарювання, що надає комунальну послугу споживачу відповідно до умов договору;

3) внутрішньобудинкові системи багатоквартирного будинку - механічне, електричне, газове, сантехнічне та інше обладнання в будинку, яке обслуговує більше одного житлового

та/або нежитлового приміщення, у тому числі комунікації до обладнання споживача, системи автономного теплопостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання від зовнішньої поверхні стіни будівлі до точки приєднання житлового (нежитлового) приміщення (для систем газопостачання - від запірного пристрою на вводі в будинок до запірних пристроїв включно перед місцями підключення газових приладів, газоспоживального обладнання, теплових агрегатів тощо);

*{Пункт 3 частини першої статті 1 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

4) гаряча вода - вода, призначена для задоволення санітарно-гігієнічних та господарсько-побутових потреб споживачів, якісні та температурні характеристики якої відповідають нормативним вимогам;

5) житлово-комунальні послуги - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг;

6) індивідуальний споживач - фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги;

7) кількісний показник комунальних послуг - кількість одиниць виміру обсягу отриманої споживачем комунальної послуги, визначена відповідно до показань вузла обліку та/або вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством;

8) колективний договір про надання комунальних послуг (далі - колективний договір) - договір про надання комунальних послуг, який укладається з виконавцем комунальних послуг за рішенням співвласників (на умовах, визначених у рішенні співвласників (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками;

9) колективний споживач - юридична особа, що об'єднує споживачів у будівлі та в їхніх інтересах укладає договір про надання комунальної послуги;

10) норми споживання комунальних послуг (далі - норми споживання) - кількісні показники споживання комунальних послуг, які використовуються для розрахунків за спожиті комунальні послуги у випадках, передбачених законодавством;

11) плата за абонентське обслуговування - платіж, який споживач сплачує виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальних послуг (далі - індивідуальний договір) або за індивідуальним договором з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг (далі - індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем) (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);

*{Пункт 11 частини першої статті 1 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

12) послуга з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору;

13) споживач житлово-комунальних послуг (далі - споживач) - індивідуальний або колективний споживач;

14) управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

2. Інші терміни в цьому Законі вживаються у значеннях, наведених у [Цивільному кодексі України](#) та інших законах України.

## **Стаття 2.** Відносини, що регулюються цим Законом

1. Предметом регулювання цього Закону є відносини, що виникають у процесі надання споживачам послуг з управління багатоквартирним будинком, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення та управління побутовими відходами, а також відносини, що виникають у процесі надання послуг з постачання та розподілу електричної енергії і природного газу споживачам у житлових, садибних, садових, дачних будинках.

2. Не є предметом регулювання цього Закону відносини, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до [статті 22](#) Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

3. Норми цього Закону застосовуються з урахуванням особливостей, встановлених законами, що регулюють відносини у сферах постачання та розподілу електричної енергії і природного газу, постачання теплової енергії, централізованого постачання гарячої води, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, управління побутовими відходами.

## **Стаття 3.** Державна політика у сфері житлово-комунальних послуг

1. Державна політика у сфері житлово-комунальних послуг ґрунтується на таких принципах:

1) забезпечення раціонального використання наявних ресурсів та сталого розвитку населених пунктів;

2) створення та підтримання конкурентного середовища при виробленні та наданні житлово-комунальних послуг, забезпечення контролю у сфері діяльності природних монополій;

3) забезпечення функціонування підприємств, установ та організацій, що виробляють, виконують та/або надають житлово-комунальні послуги, на умовах самофінансування, досягнення рівня економічно обґрунтованих витрат на виробництво таких послуг;

4) регулювання цін/тарифів на житлово-комунальні послуги у випадках, визначених законом, з урахуванням досягнутого рівня соціально-економічного розвитку, природних особливостей відповідного регіону та технічних можливостей;

5) забезпечення рівних можливостей доступу до отримання мінімальних норм житлово-комунальних послуг для споживачів незалежно від соціального, майнового стану, віку споживача, місцезнаходження та форми власності юридичних осіб тощо;

6) дотримання встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо кількості та якості житлово-комунальних послуг.

**Стаття 4.** Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг

1. До повноважень Кабінету Міністрів України належать:

1) затвердження **правил надання (постачання) комунальних послуг** (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком;

*{Постанови КМ № 830, № 1182}*

2) затвердження **типових договорів про надання (постачання) комунальних послуг** (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком;

*{Постанови КМ № 830, № 1182}*

3) встановлення граничної норми витрат на управління житлом громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг;

4) затвердження порядків формування тарифів на комунальні послуги, що встановлюються органами місцевого самоврядування;

5) встановлення граничної норми витрат на оплату комунальних послуг для громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг;

6) визначення та встановлення граничного розміру плати за абонентське обслуговування у розрахунку на одного абонента для комунальних послуг, що надаються споживачам за індивідуальним договором або за індивідуальним договором з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем;

*{Пункт 6 частини першої статті 4 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

7) встановлення порядку надання пільг та житлових субсидій населенню в частині забезпечення надання житлових субсидій як частки вартості житлово-комунальних послуг, у тому числі їх виплати у грошовій формі;

8) встановлення порядку перевірки відповідності кількості та якості наданих комунальних послуг, якості надання послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг;

*{Пункт 8 частини першої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

9) затвердження порядку здійснення перерахунку вартості комунальної послуги та послуги з управління багатоквартирним будинком за період їх ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості;

10) встановлення порядку здійснення професійної атестації управителів за фахом "менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)" та критеріїв, яким мають відповідати підприємства, установи, організації, що здійснюють професійну атестацію;

11) встановлення порядку здійснення забору проб та проведення їх дослідження щодо послуг з централізованого водопостачання, централізованого постачання гарячої води та послуг з постачання природного газу;

12) затвердження порядку ведення електронного реєстру багатоквартирних будинків;

*{Частину першу статті 4 доповнено пунктом 12 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

13) затвердження порядку зберігання технічної та іншої документації на багатоквартирні будинки та їх прибудинкові території;

*{Частину першу статті 4 доповнено пунктом 13 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

14) затвердження порядків зберігання органами місцевого самоврядування примірників рішень (протоколів) загальних зборів співвласників багатоквартирних будинків, розміщення на їх офіційних веб-сайтах інформації про рішення, прийняті такими зборами.

*{Частину першу статті 4 доповнено пунктом 14 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

2. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, належать:

1) сприяння створенню виконавцями комунальних послуг та управителями систем управління якістю відповідних послуг на базі національних або міжнародних стандартів;

2) організація і виконання в межах повноважень робіт із стандартизації, метрології та підтвердження відповідності у сфері житлово-комунальних послуг;

3) здійснення моніторингу стану розрахунків за житлово-комунальні послуги;

4) встановлення [методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг](#) (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії, а також послуги з управління побутовими відходами) у багатоквартирних будинках та інших будівлях, де налічуються два або більше споживачів;

5) встановлення [порядку обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води](#);

6) встановлення порядку відключення споживачів від мереж (систем) централізованого опалення (теплопостачання) та постачання гарячої води;

*{Пункт 6 частини другої статті 4 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

7) встановлення порядку інформування споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) з обґрунтуванням такої необхідності;

8) встановлення [обов'язкового переліку послуг, витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території](#);

9) встановлення порядку утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

*{Частину другу статті 4 доповнено пунктом 9 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

10) ведення галузевої звітності у сфері житлово-комунальних послуг.

*{Частину другу статті 4 доповнено пунктом 10 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

3. До повноважень органів місцевого самоврядування належать:

1) затвердження та виконання місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства, участь у розробленні та виконанні відповідних державних і регіональних програм;

2) встановлення цін/тарифів на комунальні послуги відповідно до закону;

3) затвердження норм споживання комунальних послуг;

4) інформування населення відповідно до законодавства про стан виконання місцевих програм у сфері житлово-комунального господарства, а також про відповідність якості житлово-комунальних послуг нормативам, нормам, стандартам та правилам;

5) здійснення моніторингу стану виконання місцевих програм розвитку житлово-комунального господарства;

6) встановлення одиниці виміру обсягу наданих послуг з управління побутовими відходами;

7) прийняття рішення про початок та закінчення опалювального періоду з урахуванням кліматичних умов згідно з будівельними нормами і правилами, правилами технічної експлуатації теплових установок і мереж, державними санітарними нормами і правилами та іншими нормативними документами;

*{Частина третю статті 4 доповнено пунктом 7 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

8) передача відомостей до електронного реєстру багатоквартирних будинків;

*{Частина третю статті 4 доповнено пунктом 8 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

9) зберігання та забезпечення доступу до технічної та іншої передбаченої законодавством документації на багатоквартирні будинки та їх прибудинкові території, зокрема документів за обов'язковим переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства, документів, на підставі яких багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічних паспортів будинків, планів інженерних мереж, документів, що засвідчують право власності чи користування земельними ділянками, документації щодо проведення робіт з капітального ремонту в багатоквартирних будинках;

*{Частина третю статті 4 доповнено пунктом 9 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

10) зберігання примірників рішень (протоколів) загальних зборів співвласників багатоквартирних будинків та розміщення на своїх офіційних веб-сайтах інформації про рішення, прийняті такими зборами.

*{Частина третю статті 4 доповнено пунктом 10 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

## **Стаття 5. Перелік житлово-комунальних послуг**

1. До житлово-комунальних послуг належать:

1) житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

Послуга з управління багатоквартирним будинком включає:

забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання

такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

*{Абзац третій пункту 1 частини першої статті 5 в частині положення щодо знаходження, за даними Державного земельного кадастру, прибудинкової території у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, вводиться в дію з 1 січня 2023 року згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку;

*{Пункт 1 частини першої статті 5 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

2) комунальні послуги - послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, управління побутовими відходами.

## **Розділ II**

### **СУБ'ЄКТИ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ, ЇХ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ**

**Стаття 6.** Суб'єкти правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг

1. Учасниками правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг є:

- 1) споживачі (індивідуальні та колективні);
- 2) управитель;
- 3) виконавці комунальних послуг.

2. Виконавцями комунальних послуг є:

1) послуг з постачання та розподілу природного газу - постачальник, який на підставі ліцензії провадить діяльність із постачання природного газу, та оператор газорозподільної системи, до якої приєднані об'єкти газоспоживання споживача;

2) послуг з постачання та розподілу електричної енергії - енергопостачальник або інший суб'єкт, визначений законом;

3) послуг з постачання теплової енергії - теплопостачальна організація;

4) послуг з постачання гарячої води - суб'єкт господарювання, який є власником (або володіє і користується на інших законних підставах) теплової, тепловикористальної або теплогенеруючої установки, за допомогою якої виробляє гарячу воду, якщо споживачами не визначено іншого постачальника гарячої води;

5) послуг з централізованого водопостачання - суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водопостачання;

6) послуг з централізованого водовідведення - суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водовідведення;

7) послуг з управління побутовими відходами - адміністратор послуги з управління побутовими відходами, а у разі його відсутності - визначений у встановленому законодавством порядку суб'єкт господарювання, який здійснює збирання та перевезення побутових відходів.

*{Пункт 7 частини другої статті 6 в редакції Закону № 2320-IX від 20.06.2022}*

## **Стаття 7. Права і обов'язки споживачів**

### **1. Споживач має право:**

1) одержувати своєчасно та належної якості житлово-комунальні послуги згідно із законодавством і умовами укладених договорів;

2) без додаткової оплати одержувати від виконавця житлово-комунальних послуг інформацію про ціни/тарифи, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, норми споживання та порядок надання відповідної послуги, а також про її споживчі властивості;

3) на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг та незаконного проникнення в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна);

4) на усунення протягом строку, встановленого договорами про надання житлово-комунальних послуг або законодавством, виявлених недоліків у наданні житлово-комунальних послуг;

5) на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за житлово-комунальні послуги у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження їхньої якості;

6) на неоплату вартості комунальних послуг (крім постачання теплової енергії) у разі їх невикористання (за відсутності приладів обліку) за період тимчасової відсутності в житловому приміщенні (іншому об'єкті нерухомого майна) споживача та інших осіб понад 30 календарних днів, за умови документального підтвердження відповідно до умов договорів про надання комунальних послуг;

7) отримувати від управителя, виконавців комунальних послуг штраф у розмірі, визначеному договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;

8) на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг у встановленому законодавством порядку;

9) складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання житлово-комунальних послуг, зміною їхніх споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

10) без додаткової оплати отримувати від виконавця відповідної послуги чи іншої уповноваженої на розподіл комунальної послуги особи детальний розрахунок розподілу обсягу спожитих комунальних послуг між споживачами багатоквартирного будинку;

11) без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені управителем, виконавцем комунальної послуги нарахування плати за житлово-комунальні послуги (з розподілом за періодами та видами нарахувань) та отримані від споживача платежі;

12) у встановленому законодавством порядку відключитися від систем централізованого теплопостачання та постачання гарячої води;

13) розірвати договір про надання комунальної послуги, попередивши про це виконавця відповідної комунальної послуги не менш як за два місяці до дати розірвання договору, за умови допуску виконавця для здійснення технічного припинення надання відповідної послуги. Це право не поширюється на договір про постачання теплової енергії, укладений зі споживачами у багатоквартирному будинку, крім випадку розірвання такого договору колективним споживачем.

## 2. Індивідуальний споживач зобов'язаний:

1) укладати договори про надання житлово-комунальних послуг у порядку і випадках, визначених законом;

2) своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;

3) забезпечувати цілісність обладнання приладів (вузлів) обліку комунальних послуг відповідно до умов договору та не втручатися в їхню роботу;

4) власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна, пошкодженого з його вини, яка доведена в установленому законом порядку;

5) оплачувати надані житлово-комунальні послуги за цінами/тарифами, встановленими відповідно до законодавства, у строки, встановлені відповідними договорами;

6) дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та газової, санітарних норм;

7) допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя, виконавців комунальних послуг або їхніх представників у порядку, визначеному законом і договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів і перевірки показань приладів - розподільовачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирі (приміщенні) багатоквартирного будинку;

8) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції житла (іншого об'єкта нерухомого майна), не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

9) забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у його власності, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

10) *{Дію пункту 10 частини другої статті 7 зупинено до 1 липня 2020 року згідно із Законом № 533-IX від 17.03.2020}* у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги сплачувати пеню в розмірах, установлених законом або договорами про надання житлово-комунальних послуг;

11) інформувати управителя, виконавців комунальних послуг про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та про фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житлі споживача, у випадках та порядку, передбачених договором;

12) надавати виконавцю комунальних послуг або іншій особі, що здійснює розподіл обсягів спожитих послуг, показання наявних приладів - розподільювачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в квартирі (приміщенні) багатоквартирного будинку, в порядку та строки, визначені договором.

### 3. Колективний споживач має право:

1) укладати договір про надання комунальної послуги відповідно до статуту в інтересах споживачів, об'єднаних таким колективним споживачем;

2) розірвати договір про надання комунальної послуги, укладений ним в інтересах споживачів, об'єднаних таким колективним споживачем, попередивши про це виконавця відповідної комунальної послуги не менш як за два місяці до дати розірвання.

### 4. Колективний споживач зобов'язаний:

1) допускати до об'єктів нерухомого майна, що належать колективному споживачу, а також у місця загального користування і допоміжні приміщення багатоквартирних будинків (для об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) виконавців комунальних послуг або їхніх представників у порядку, визначеному законом і договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів і перевірки показань засобів вимірювальної техніки;

2) *{Дію пункту 2 частини четвертої статті 7 зупинено до 1 липня 2020 року згідно із Законом № 533-IX від 17.03.2020}* у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги сплачувати пеню в розмірах, установлених законом або договорами про надання житлово-комунальних послуг для споживачів, яких об'єднує такий колективний споживач;

3) забезпечувати розподіл між споживачами, об'єднаними таким колективним споживачем, обсягу спожитих комунальних послуг відповідно до законодавства (крім випадку, коли співвласниками визначено іншу особу, що здійснює розподіл обсягів комунальної послуги);

4) у разі безпосереднього здійснення розподілу обсягу комунальних послуг між споживачами у будівлі надавати споживачам, об'єднаним таким колективним споживачем,

детальний розрахунок розподілу між ними обсягу спожитих комунальних послуг, а в разі обліку комунальних послуг засобами вимірювальної техніки вузла обліку, що забезпечує загальний облік споживання відповідної комунальної послуги в будівлі (її частині), надавати також інформацію про їх показання.

## **Стаття 8. Права і обов'язки виконавців комунальних послуг та управителів**

### **1. Виконавець комунальної послуги має право:**

1) вимагати від споживача дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

2) вимагати від споживача своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням комунальних послуг, що виникли з вини споживача, або відшкодування вартості таких робіт;

3) отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати комунальних послуг;

4) доступу до житла, інших об'єктів нерухомого майна для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів і перевірки показань приладів - розподільувачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирах (приміщеннях) багатоквартирного будинку, в порядку, визначеному законом і договорами про надання комунальних послуг;

5) припинити/зупинити надання комунальних послуг у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі в порядку і строки, встановлені законом та договором, крім випадків, коли якість та/або кількість таких послуг не відповідають умовам договору;

6) звертатися до суду в разі порушення споживачами умов договору;

7) у разі укладення індивідуального договору або індивідуального договору з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем отримувати інформацію від споживача про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичної кількості осіб, які постійно проживають у житлі споживача, у випадках та порядку, передбачених договором;

*{Пункт 7 частини першої статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

8) утворювати системи управління якістю та проводити їх сертифікацію відповідно до національних або міжнародних стандартів акредитованими органами із сертифікації.

### **2. Виконавець комунальної послуги зобов'язаний:**

1) забезпечувати своєчасність надання, безперервність і відповідну якість комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договорів про їх надання, у тому числі шляхом створення системи управління якістю відповідно до національних або міжнародних стандартів;

2) готувати та укласти із споживачем договори про надання комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов їх виконання згідно з типовим договором;

3) без додаткової оплати надавати в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про ціни/тарифи, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, норми споживання та порядок надання відповідної послуги, а також про її споживчі властивості та іншу інформацію, передбачену законодавством;

4) своєчасно проводити підготовку об'єктів житлово-комунального господарства до експлуатації в осінньо-зимовий період;

5) розглядати у визначений законодавством строк претензії та скарги споживачів, у визначених законом випадках - управителів, і проводити відповідні перерахунки розміру плати за комунальні послуги в разі їх ненадання, надання не в повному обсязі, несвоєчасно або неналежної якості, а також в інших випадках, визначених договором про надання комунальних послуг;

*{Пункт 5 частини другої статті 8 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

6) вживати заходів до ліквідації аварій, усунення порушень якості послуг у строки, встановлені законодавством;

7) виплачувати споживачу штраф за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відновних робіт у розмірі, визначеному законодавством;

8) своєчасно реагувати на виклики споживачів, підписувати акти-претензії, вести облік вимог (претензій) споживачів у зв'язку з порушенням порядку надання житлово-комунальних послуг;

9) своєчасно та власним коштом проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з наданням комунальних послуг, що виникли з його вини;

10) у разі укладення індивідуального договору або індивідуального договору з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем здійснювати розподіл загальнобудинкового обсягу послуг між співвласниками багатоквартирного будинку у передбаченому законодавством та договором порядку;

*{Пункт 10 частини другої статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

11) інформувати споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги відповідно до законодавства;

12) контролювати дотримання встановлених міжповіркових інтервалів вузлів комерційного обліку;

*{Частину другу статті 8 доповнено пунктом 12 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

13) у разі укладення колективного договору або договору про надання комунальних послуг з колективним споживачем інформувати управителя, уповноважений орган управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, правління житлово-

будівельного кооперативу, з якими укладено відповідний договір, про вихід з ладу, необхідність ремонту, зняття з абонентського обліку вузлів комерційного обліку, а також про настання терміну їх повірки;

*{Частина другу статті 8 доповнено пунктом 13 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

14) направляти управителю або відповідним виконавцям протягом п'яти робочих днів отримані скарги споживачів щодо надання комунальних послуг, якщо вирішення таких скарг стосується обов'язків управителя або інших виконавців послуг.

*{Частина другу статті 8 доповнено пунктом 14 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

3. Управитель багатоквартирного будинку має право:

1) вимагати від споживача дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

2) вимагати від споживача своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини споживача, або відшкодування вартості таких робіт;

3) отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати житлових послуг;

4) отримувати інформацію від споживачів про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичної кількості осіб, які постійно проживають у житлі споживача, у випадках та порядку, передбачених договором;

5) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

6) доступу до приміщень, будинків і споруд для ліквідації аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів у порядку, визначеному законодавством і договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;

7) вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості за надані послуги в порядку і строки, встановлені законом та/або договором;

8) утворювати системи управління якістю та проводити їх сертифікацію відповідно до національних або міжнародних стандартів акредитованими органами із сертифікації;

9) у випадках та порядку, передбачених договором, припинити/призупинити надання послуг з управління у разі їх неоплати або оплати не в повному обсязі;

*{Пункт 9 частини третьої статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

10) за письмовою заявою співвласника багатоквартирного будинку діяти від його імені як представник такого співвласника у відносинах з виконавцями комунальних послуг. У такому разі застосовуються положення [Цивільного кодексу України](#) про доручення.

*{Частина третю статті 8 доповнено пунктом 10 згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

4. Управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний:

1) забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

2) від імені співвласників багатоквартирного будинку вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків;

3) вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та/або договором документацію багатоквартирного будинку;

4) інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

5) у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, забезпечувати виконання умов договорів та контроль якості цих послуг;

6) укласти з виконавцем послуги з постачання електричної енергії договір про постачання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечувати виконання умов цього договору та контроль якості цих послуг;

7) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

8) у разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, а також на запит будь-якого співвласника багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку;

9) вести окремий облік доходів і витрат за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, та забезпечувати співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до такої інформації щодо їхнього будинку у порядку, визначеному договором;

10) щороку звітувати перед споживачами про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження;

11) направляти протягом п'яти робочих днів відповідним виконавцям отримані скарги споживачів щодо надання комунальних послуг, якщо вирішення таких скарг стосується обов'язків виконавців послуг (робіт);

*{Частина четверту статті 8 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

12) у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, здійснювати облік обсягу відповідних спожитих комунальних послуг та їх оплати, у тому числі стосовно кожного співвласника; здійснювати розподіл між співвласниками обсягу спожитої комунальної послуги відповідно до законодавства;

*{Частина четверту статті 8 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

13) у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, відкривати поточний рахунок із спеціальним режимом використання за кожною комунальною послугою для проведення розрахунків згідно з колективним договором про надання комунальних послуг у загальному порядку, визначеному Національним банком України для відкриття поточних рахунків.

*{Частина четверту статті 8 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

За згодою сторін договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком також може бути передбачено інші права та обов'язки управителя багатоквартирного будинку.

## **Розділ III**

### **ОПЛАТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

#### **Стаття 9. Порядок оплати житлово-комунальних послуг**

1. Споживач здійснює оплату за спожиті житлово-комунальні послуги щомісяця, якщо інший порядок та строки не визначені відповідним договором.

Споживач не звільняється від оплати житлово-комунальних послуг, отриманих ним до укладення відповідного договору.

2. За бажанням споживача оплата житлово-комунальних послуг може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів згідно з умовами договору про надання відповідних житлово-комунальних послуг.

3. Дієздатні особи, які проживають та/або зареєстровані у житлі споживача, користуються нарівні зі споживачем усіма житлово-комунальними послугами та несуть солідарну відповідальність за зобов'язаннями з оплати житлово-комунальних послуг.

4. Структура плати виконавцю комунальної послуги визначається згідно з договором про надання відповідної комунальної послуги, укладеним за вимогами цього Закону.

Споживач щомісяця (або з іншою періодичністю, визначеною договором) вносить однією сумою плату виконавцю комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу та електричної енергії), у тому числі якщо вона складається з окремих складових, передбачених відповідним договором, укладеним відповідно до цього Закону. При цьому виконавці комунальних послуг забезпечують деталізацію інформації щодо складових плати у рахунках споживачів.

*{Статтю 9 доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

#### **Стаття 10.** Ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги

1. Ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги встановлюються за домовленістю сторін, крім випадків, коли відповідно до закону ціни (тарифи) є регульованими. У такому разі ціни (тарифи) встановлюються уповноваженими законом державними органами або органами місцевого самоврядування відповідно до закону.

2. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Якщо управитель визначений органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах, ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

*{Абзац другий частини другої статті 10 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

Така ціна протягом строку дії договору управління може змінюватися виключно за погодженням сторін з підстав та в порядку, визначених таким договором.

3. Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є невід'ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території враховує **обов'язковий перелік робіт (послуг)**, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, а також періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

Управитель у порядку та з періодичністю, визначеними договором, та/або на вимогу споживача зобов'язаний інформувати споживача про фактичні витрати та виконані (надані) роботи (послуги) з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території.

*{Абзац шостий частини третьої статті 10 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

На вимогу органу місцевого самоврядування надається інформація про кількісні та якісні показники наданих послуг з управління, їхню вартість, а також галузева звітність.

У разі якщо прибудинкова територія багатоквартирного будинку не оформлена у власність або користування співвласників багатоквартирного будинку, прибирання та інші послуги з обслуговування території навколо такого багатоквартирного будинку можуть бути включені до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території (у тому числі при визначенні управителя на конкурсних засадах) виключно за згодою споживачів із визначенням на договірних засадах та погодженням з органом місцевого самоврядування меж та площі території, яку співвласники згодні утримувати.

*{Частину третю статті 10 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

4. Інформування споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги з обґрунтуванням такої необхідності здійснюється виконавцями відповідних послуг в порядку, затвердженому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства.

На вимогу органу місцевого самоврядування надається інформація про кількісні та якісні показники наданих комунальних послуг, їхню вартість, а також галузева звітність.

5. У разі прийняття уповноваженим органом рішення про зміну цін/тарифів на комунальні послуги виконавець у строк, що не перевищує 15 днів з дати введення їх у дію, повідомляє про це споживачам з посиланням на рішення відповідних органів.

## **Стаття 11. Застосування соціальних нормативів**

1. При наданні житлово-комунальних послуг застосовуються державні соціальні нормативи у сфері житлово-комунального обслуговування, встановлені законодавством.

2. Гранична норма витрат на управління житлом громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Гранична норма витрат на оплату комунальних послуг для громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

3. Передбачені законодавством пільги та субсидії на оплату житлово-комунальних послуг виплачуються споживачу в грошовій формі у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

*{Частина третя статті 11 вводится в дію з 1 січня 2019 року - див. пункт 1 розділу VI}*

## **Розділ IV**

### **ДОГОВОРИ ПРО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

**Стаття 12.** Договори про надання житлово-комунальних послуг

1. Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

2. 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. Договори про надання комунальних послуг можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (**індивідуальний договір**, індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, **колективний договір**) та для різних категорій споживачів (**індивідуальний споживач** (співвласник багатоквартирного будинку, власник будівлі, у тому числі власник індивідуального садибного житлового будинку), **колективний споживач**).

*{Частина друга статті 12 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

3. 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.

4. Порядок та особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання житлово-комунальних послуг визначаються **статтями 13-15** цього Закону.

**Стаття 13.** Порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг

1. 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.

2. 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.

3. Договір про надання комунальних послуг укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

4. З пропозицією про укладання договору про надання комунальних послуг або про внесення змін до нього (крім індивідуальних договорів, укладених відповідно до частини п'ятої цієї статті) може звернутися будь-яка сторона, надавши письмово другій стороні проект відповідного договору (змін до нього), складений згідно з типовим договором.

*{Абзац перший частини четвертої статті 13 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

Якщо протягом 30 днів після отримання проекту договору (змін до нього) виконавець комунальної послуги, який одержав проект договору (змін до договору) від споживача (іншої особи, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача), не повідомив про свою відмову від укладання договору (внесення змін) та не надав своїх заперечень або протоколу розбіжностей до нього і при цьому не припинив надання комунальної послуги цьому споживачу (або в інший спосіб засвідчив свою волю до надання відповідної комунальної послуги споживачу), договір (змін до нього) вважається укладеним у редакції, запропонованій споживачем (іншою особою, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача), якщо інше не передбачено цим Законом.

Якщо споживач (інша особа, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача), який отримав проект договору (змін до нього) від виконавця комунальної послуги, не повідомив протягом 30 днів про свою відмову від укладання договору (внесення змін) та не надав своїх заперечень або протоколу розбіжностей до нього, а вчинив дії, які засвідчують його волю до отримання (продовження отримання) відповідної комунальної послуги від цього виконавця (у тому числі здійснив оплату наданих послуг), договір (змін до нього) вважається укладеним у редакції, запропонованій виконавцем комунальної послуги, якщо інше не передбачено цим Законом.

Необґрунтована відмова споживача (іншої особи, яка відповідно до договору або закону укладає договір в інтересах споживача) від укладання договору є підставою для

припинення в односторонньому порядку виконавцем надання відповідної комунальної послуги такому споживачу.

Відмова будь-якої із сторін від укладання запропонованого другою стороною договору не позбавляє її права звернутися з повторною пропозицією про укладання договору в порядку, визначеному цією частиною.

5. У разі якщо співвласники багатоквартирного будинку не прийняли рішення про вибір моделі договірних відносин та не уклали з виконавцем комунальної послуги відповідний договір (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії), з ними укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги, що є публічним договором приєднання.

Такі договори 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.

У разі укладення публічних договорів приєднання про надання комунальних послуг виконавці комунальних послуг розміщують вимоги до якості відповідних послуг згідно із законодавством та іншу необхідну інформацію для кожного багатоквартирного будинку окремо на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та/або на власному веб-сайті. При цьому розміщується повідомлення про місце опублікування таких вимог у загальнодоступних місцях на інформаційних стендах та/або рахунках на оплату послуг.

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:

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.

Якщо за 30 днів до закінчення строку дії договору співвласники багатоквартирного будинку не повідомили виконавця відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) про прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин, визначеної в частині першій статті 14 цього Закону, публічний індивідуальний договір про

надання комунальної послуги, укладений з таким виконавцем, вважається продовженим на наступний однорічний строк.

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:

плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;

плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України.

*{Частина п'ята статті 13 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

**Стаття 14.** Особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку

1. За рішенням співвласників багатоквартирного будинку, прийнятим відповідно до закону, з виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) укладається договір про надання комунальних послуг, а саме:

1) індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, що укладається кожним співвласником багатоквартирного будинку самостійно, за умови що співвласники прийняли рішення про вибір відповідної моделі організації договірних відносин та дійшли згоди з виконавцем комунальної послуги щодо розміру плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку;

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

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

Співвласники багатоквартирного будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) самостійно обирають одну з моделей організації договірних відносин, визначених цією частиною, за кожним видом комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії).

У межах одного багатоквартирного будинку дозволяється обрання різних моделей організації договірних відносин за різними видами комунальних послуг.

*{Частина перша статті 14 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

2. Комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії надаються виключно на підставі індивідуальних договорів.

Індивідуальний договір про надання послуг з постачання та розподілу природного газу, послуг з постачання та розподілу електричної енергії укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги.

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.

Технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання та газопостачання здійснюються суб'єктом, визначеним співвласниками багатоквартирного будинку, за рахунок співвласників.

Плата виконавцям комунальних послуг з постачання та розподілу природного газу, виконавцям комунальної послуги з постачання та розподілу електричної енергії за індивідуальним договором складається з плати за послугу, що розраховується відповідно до засад формування та встановлення цін/тарифів на відповідну комунальну послугу, визначених законом.

*{Частина друга статті 14 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

3. Індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії).

Виконавець комунальної послуги за таким 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 послуг з постачання та розподілу 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 суб'єктами господарювання за рахунок співвласників або за кошти з інших джерел, не заборонених законодавством.

У разі укладення індивідуального договору з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем у 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 надання відповідної комунальної послуги.

Плата виконавцю комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) за індивідуальним договором з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем складається з:

плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;

плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України;

плати за технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної послуги, що визначається договором між виконавцем та співвласниками багатоквартирного будинку.

*{Частина третя статті 14 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

4. Колективний договір про надання комунальної послуги укладається з виконавцем такої послуги особою, уповноваженою на це співвласниками, від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку.

Такою уповноваженою особою може бути:

*{Абзац третій частини четвертої статті 14 виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

управитель багатоквартирного будинку;

уповноважений орган управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

правління житлово-будівельного кооперативу.

*{Абзац сьомий частини четвертої статті 14 виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

У разі укладення колективного договору до відносин між співвласниками багатоквартирного будинку та уповноваженою співвласниками особою застосовуються положення [Цивільного кодексу України](#) про доручення, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Колективний договір про надання комунальних послуг підписується на умовах, визначених у рішенні співвласників (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

Колективний договір про надання комунальних послуг може бути укладений з виконавцем відповідної комунальної послуги, за умови обладнання багатоквартирного будинку вузлом (вузлами) обліку, який забезпечує загальний облік споживання комунальної послуги у будинку.

Рішення співвласників (уповноваженого органу управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) про укладання колективного договору про надання комунальних послуг, прийняте у встановленому законом порядку, обов'язково має визначати умови укладання та виконання такого договору.

*{Абзац одинадцятий частини четвертої статті 14 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

*{Абзац дванадцятий частини четвертої статті 14 виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

*{Абзац тринадцятий частини четвертої статті 14 виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

*{Абзац чотирнадцятий частини четвертої статті 14 виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

*{Абзац п'ятнадцятий частини четвертої статті 14 виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

*{Абзац шістнадцятий частини четвертої статті 14 виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

Вартість комунальних послуг, що надаються виконавцем за колективним договором про надання комунальних послуг, складається із плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного та розподіленого відповідно до законодавства.

У вартість комунальних послуг, що надаються виконавцем за колективним договором про надання комунальних послуг, не включаються плата за абонентське обслуговування та плата за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку.

Технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу та електричної енергії), здійснюються співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.

Обслуговування та заміна вузлів комерційного обліку здійснюються суб'єктами господарювання, уповноваженими на виконання таких робіт, залученими співвласниками та за рахунок співвласників. Порядок та умови здійснення обслуговування та заміни вузлів комерційного обліку визначаються у рішенні співвласників про укладення колективного договору про надання комунальних послуг.

*{Частину четверту статті 14 доповнено новим абзацом згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

Співвласники сплачують уповноваженій особі, яка від їхнього імені та за їхній рахунок уклала колективний договір про надання комунальної послуги, плату за організацію укладення та виконання такого договору, розмір якої визначається за погодженням сторін, якщо необхідність внесення такої плати визначена договором.

У разі укладення колективного договору про надання комунальної послуги виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку.

За наявності заборгованості за спожиті комунальні послуги виконавець звертається з претензією (позовом) до відповідного співвласника, який, за інформацією, що надана уповноваженою особою на письмовий запит виконавця, не виконав належним чином зобов'язання з оплати комунальних послуг.

У разі якщо на письмовий запит виконавця уповноважена особа не надає такої інформації протягом 10 календарних днів з дня отримання запиту, виконавець має право звернутися з претензією (позовом) про сплату фактичної заборгованості до такої уповноваженої особи. Уповноважена особа, яка сплатила виконавцю суму заборгованості, має право зворотної вимоги (регресу) до співвласника, який належним чином не виконав зобов'язання з оплати спожитих комунальних послуг, у розмірі виплаченої суми боргу.

5. Уповноважена особа відкриває поточний рахунок із спеціальним режимом використання за кожною комунальною послугою для проведення розрахунків згідно з колективним договором про надання комунальних послуг у загальному порядку, визначеному Національним банком України для відкриття поточних рахунків.

Кошти, що перебувають на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, є власністю співвласників багатоквартирного будинку.

Уповноважена особа зобов'язана використовувати кошти, що перебувають на такому рахунку, виключно для здійснення оплати комунальних послуг згідно з колективним договором про надання комунальних послуг. Використання зазначених коштів на будь-яку іншу ціль забороняється.

На кошти, що перебувають на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, не може бути накладено арешт та звернено стягнення за виконавчими документами згідно із зобов'язаннями уповноваженої особи, не пов'язаними з укладенням та виконанням колективного договору про надання комунальних послуг, а також із зобов'язаннями співвласників, не пов'язаними з оплатою спожитих комунальних послуг, отриманих за таким договором.

Операції на поточних рахунках із спеціальним режимом використання не підлягають зупиненню.

6. У разі укладення договору про надання комунальної послуги об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку як колективним споживачем такий договір укладається з виконавцем відповідної послуги об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку від власного імені. Умови укладення та виконання такого договору, а також відносини між колективним споживачем та індивідуальними

споживачами регулюються статутом такого об'єднання та рішеннями його уповноважених органів управління.

Такий договір може бути укладений з виконавцем відповідної комунальної послуги, за умови обладнання багатоквартирного будинку вузлом (вузлами) обліку, що забезпечує загальний облік споживання комунальної послуги у будинку. Обслуговування та заміна вузлів комерційного обліку здійснюються суб'єктами господарювання, уповноваженими на виконання таких робіт, залученими співвласниками та за рахунок співвласників.

*{Частина шосту статті 14 доповнено абзацом згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

7. До дати обрання співвласниками багатоквартирного будинку однієї з моделей організації договірних відносин, визначених частиною першою цієї статті, та/або досягнення згоди з виконавцем про розмір плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, між виконавцем відповідної комунальної послуги та кожним співвласником укладається публічний договір приєднання відповідно до вимог **частини п'ятої** статті 13 цього Закону з урахуванням таких особливостей:

*{Абзац перший частини сьомої статті 14 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

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.

8. Положення цієї статті можуть застосовуватися до відносин, що виникають при укладанні, зміні та припиненні договорів про надання комунальних послуг споживачам у двоквартирних будинках та в інших будівлях, приміщення в яких є самостійними об'єктами нерухомого майна, за рішенням власників (співвласників) таких будинків (будівель).

**Стаття 15.** Порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком

1. 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.

У випадках, визначених законом, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування.

В одному багатоквартирному будинку договір про надання послуг з управління може укладатися одночасно не більш як з одним управителем.

Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

2. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування, може бути достроково розірваний у випадках та порядку, визначених законом.

## **Розділ V**

### **ПОРЯДОК НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

**Стаття 16.** Загальні вимоги до надання житлово-комунальних послуг

1. Надання комунальних послуг та надання послуги з управління багатоквартирним будинком здійснюються безперервно, крім часу перерв на:

1) проведення ремонтних і профілактичних робіт згідно з будівельними нормами і правилами, правилами технічної експлуатації і користування, положеннями про проведення поточного і капітального ремонтів та іншими нормативно-правовими актами;

2) міжопалювальний період для мереж (систем) опалення (теплопостачання) виходячи з кліматичних умов згідно з нормативно-правовими актами;

*{Пункт 2 частини першої статті 16 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

3) ліквідацію наслідків аварії.

2. У разі застосування планової перерви в наданні комунальних послуг виконавець зобов'язаний повідомити споживача через медіа або в інший спосіб, що гарантує доведення такої інформації до кожного споживача, про таку планову перерву не пізніше як за 10 робочих днів (крім перерви на ліквідацію наслідків аварії). У повідомленні необхідно зазначити причину та строк перерви в наданні відповідних послуг.

У разі застосування перерви в наданні комунальних послуг на ліквідацію наслідків аварії виконавець зобов'язаний повідомити споживача через медіа або в інший спосіб, що гарантує доведення такої інформації до споживача, про таку перерву не пізніше як через три години з початку такої перерви. У повідомленні зазначаються причини та строк перерви в наданні відповідних комунальних послуг.

3. Якість комунальної послуги повинна відповідати вимогам, встановленим цим Законом, іншими актами законодавства та договором. Обов'язок забезпечення відповідності якості комунальної послуги встановленим вимогам покладається на виконавця такої послуги.

Обов'язок забезпечення відповідності якості послуги з управління встановленим вимогам та договору покладається на управителя багатоквартирного будинку.

Захист прав споживачів житлово-комунальних послуг здійснюється уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного нагляду (контролю) за дотриманням законодавства про захист прав споживачів.

4. Обов'язок щодо забезпечення готовності до надання комунальних послуг внутрішньобудинкових систем, що знаходяться в житловому будинку (у тому числі багатоквартирному) і призначені для надання комунальних послуг, покладається на власника такого будинку (співвласників багатоквартирного будинку), якщо цей обов'язок не покладено ним (ними) на управителя чи іншу особу відповідно до закону або договору.

5. У разі настання перерв, визначених цією статтею, плата за відповідні житлово-комунальні послуги за час таких перерв не нараховується.

#### **Стаття 17. Комерційний облік комунальних послуг**

1. Комерційний облік комунальних послуг з постачання теплової енергії, гарячої води, централізованого водопостачання здійснюється вузлами обліку відповідних комунальних послуг, що забезпечують загальний облік їх споживання в будівлі, її частині (під'їзді), обладнаній окремим інженерним вводом, згідно з показаннями його (їх) засобів вимірювальної техніки.

Розподіл обсягів спожитих у будівлі послуг з постачання теплової енергії, гарячої та холодної води між споживачами здійснюється відповідно до законодавства.

Витрати, пов'язані з обслуговуванням та заміною вузлів комерційного обліку води та теплової енергії, відшкодовуються:

*{Абзац третій частини першої статті 17 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

шляхом сплати споживачами комунальних послуг виконавцю комунальної послуги плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України, - у разі укладення індивідуальних договорів або індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем;

*{Абзац частини першої статті 17 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

за рахунок співвласників багатоквартирного будинку - у разі укладення колективного договору про надання комунальних послуг, договорів про надання комунальних послуг з колективним споживачем або у разі прийняття співвласниками відповідного рішення про обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку.

*{Абзац частини першої статті 17 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

Порядок та умови обслуговування та заміни вузла комерційного обліку визначаються правилами і типовими договорами про надання відповідних комунальних послуг.

*{Абзац частини першої статті 17 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

2. Комерційний облік комунальних послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії у багатоквартирному будинку здійснюється

встановленими в житлових і нежитлових приміщеннях споживачів вузлами обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги в квартирах (приміщеннях) багатоквартирного будинку.

3. Обсяг наданих споживачу послуг з централізованого водовідведення визначається на рівні обсягів спожитих ним послуг з централізованого водопостачання та постачання гарячої води, крім випадків, встановлених законодавством.

4. У разі відсутності або несправності вузлів обліку, зазначених у частинах першій та другій цієї статті, комерційний облік здійснюється в установленому законодавством порядку в місці вводу відповідних зовнішніх інженерних мереж у будівлю (її частину), а для послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії - в місці вводу відповідних внутрішньобудинкових систем у житлове або нежитлове приміщення споживача.

### **Стаття 18. Послуги з управління багатоквартирним будинком**

1. Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.

2. Управитель веде окремий облік доходів і витрат (облікову карту) щодо кожного багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, та забезпечує співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до цієї інформації щодо їхнього будинку в порядку, передбаченому договором.

3. У разі якщо за дорученням співвласників управитель здійснює накопичення коштів на реконструкцію, реставрацію, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку, надає в оренду, встановлює сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку або якщо управитель уклав договори з виконавцями комунальних послуг від імені та за рахунок співвласників (крім випадку укладення колективного договору про надання комунальних послуг), управитель зобов'язаний відкрити для приймання платежів та проведення розрахунків за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, окремий банківський рахунок та забезпечити співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до інформації про рух коштів на відповідному рахунку.

Кошти такого рахунка є власністю співвласників багатоквартирного будинку та використовуються виключно за цільовим призначенням.

4. У разі якщо договором про надання послуг з управління передбачено обов'язок управителя укласти договір страхування своєї відповідальності за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків, управитель протягом одного місяця після укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (або внесення змін до нього) зобов'язаний укласти такий договір страхування строком не менш як на строк дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та своєчасно його продовжувати (укладати новий).

5. Управитель - юридична особа зобов'язаний мати у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність

кваліфікаційним вимогам професії "менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)".

*{Абзац перший частини п'ятої статті 18 вводиться в дію з 1 січня 2019 року - див. пункт 1 розділу VI}*

Управитель - фізична особа - підприємець зобов'язаний самостійно пройти професійну атестацію або мати у штаті за трудовим договором щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії "менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)".

*{Абзац другий частини п'ятої статті 18 вводиться в дію з 1 січня 2019 року - див. пункт 1 розділу VI}*

Порядок здійснення професійної атестації управителів за професією "менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)" та перелік критеріїв, яким повинні відповідати підприємства, установи, організації, що здійснюють таку професійну атестацію, встановлюються Кабінетом Міністрів України.

6. Доходи від використання спільного майна багатоквартирного будинку та встановлення сервітутів спрямовуються на капітальний ремонт (заміну) спільного майна багатоквартирного будинку, якщо інше не встановлено договором на надання послуг з управління багатоквартирним будинком або рішенням співвласників багатоквартирного будинку чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

7. У разі невиконання управителем вимог цього Закону та договору співвласники багатоквартирного будинку або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку мають право вимагати дострокового припинення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

8. У разі припинення дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору, передати новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку:

1) наявну технічну документацію на такий будинок за [переліком](#), визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства;

2) інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

3) інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

4) дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

5) інше майно, передане управителю багатоквартирного будинку за рішенням співвласників.

У разі припинення дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком залишок коштів, що обліковуються на день припинення договору управління на окремих банківських рахунках, відкритих управителем згідно з частиною третьою цієї статті, а також на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, відкритому згідно з **частиною п'ятою** статті 14 цього Закону, повертається кожному із співвласників, які вносили відповідну плату, якщо інше не передбачено договором або рішенням співвласників. У частині залишків коштів, що утворилися за рахунок доходів від використання спільного майна багатоквартирного будинку, кошти повертаються пропорційно до частки співвласника багатоквартирного будинку.

### **Стаття 19.** Послуга з постачання та розподілу природного газу

1. Одиниця виміру обсягу спожитого споживачем природного газу визначається правилами постачання природного газу, що затверджуються уповноваженим законом органом.

2. Постачання та розподіл природного газу мають забезпечуватися безперервно, з гарантованим рівнем безпеки та якості.

Параметри якості природного газу та величини його тиску повинні відповідати нормативним документам у сфері стандартизації.

Величина тиску газу не може бути меншою за мінімально допустиме значення, визначене нормативними та технічними документами на газові прилади і пристрої.

3. Для забезпечення безпеки газопостачання та готовності внутрішньобудинкових систем газопостачання дво- або багатоквартирного будинку до надання послуг з розподілу та постачання природного газу співвласники такого будинку або за їхнім рішенням - управитель багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, інша уповноважена співвласниками особа мають укласти договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з оператором газорозподільної системи або іншим суб'єктом господарювання, який має право на виконання таких робіт.

Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирних будинках здійснюється за рахунок співвласників такого багатоквартирного будинку.

У разі укладення такого договору за технічне обслуговування та безпечну експлуатацію внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку несе відповідальність оператор газорозподільної системи або інший суб'єкт господарювання, з яким укладено договір.

Порядок технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирному будинку та види робіт, які є обов'язковими під час технічного обслуговування, визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику в нафтогазовому комплексі.

У разі укладення договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з іншим суб'єктом господарювання, ніж оператор газорозподільної системи, сторони визначають істотні умови договору на підставі вільного волевиявлення з урахуванням вимог [Господарського](#) та [Цивільного](#) кодексів України. При цьому управитель багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або інша уповноважена співвласниками особа повідомляють про це оператора газорозподільної системи протягом 15 днів з дати укладення такого договору.

У разі укладення договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з оператором газорозподільної системи такий договір укладається за формою типового договору, затвердженого Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, та є публічним. Оператор газорозподільної системи не має права вимагати укладання договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку на інших умовах, що не відповідають умовам типового договору, затвердженого Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.

За зверненням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управителя або іншої уповноваженої співвласниками особи оператор газорозподільної системи, що надає в цьому будинку послугу з розподілу природного газу, не має права відмовити в укладенні договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку.

У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель або інша уповноважена співвласниками особа не звернулися до оператора газорозподільної системи із заявою про укладення договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку та не направили йому повідомлення про укладення такого договору з іншим суб'єктом господарювання, який має право на виконання таких робіт, вважається, що співвласники багатоквартирного будинку приєдналися до договору на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з оператором газорозподільної системи, на території ліцензійної діяльності якого розташований відповідний будинок.

У такому разі оператор газорозподільної системи розподіляє кошторисну вартість технічного обслуговування між співвласниками багатоквартирного будинку пропорційно до кількості укладених договорів із споживачами послуг з розподілу природного газу у такому будинку та надає індивідуальні квитанції споживачам у цьому будинку для оплати послуг з технічного обслуговування.

Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, щороку встановлює для операторів газорозподільних систем граничні рівні вартості виконання видів робіт та послуг з технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирних будинках.

Оператор газорозподільних систем у місячний строк з дати затвердження Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, типового договору на технічне обслуговування

внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирних будинках та граничних рівнів вартості виконання видів робіт та послуг з технічного обслуговування зобов'язаний розмістити на своєму офіційному веб-сайті публічний договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку та інформацію про кошторисну вартість технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання кожного багатоквартирного будинку, розташованого на території його ліцензійної діяльності. При цьому інформація про кошторисну вартість подається у двох формах:

оплата вартості технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання єдиним платежем управителем або іншою особою, уповноваженою на це співвласниками, від імені усіх співвласників багатоквартирного будинку та за їхній рахунок;

оплата вартості технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання окремими платежами кожним співвласником багатоквартирного будинку за індивідуальними квитанціями.

Договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку, укладений з оператором газорозподільної системи, заборгованість за яким перевищує кошторисну вартість технічного обслуговування за шість місяців, може бути припинений в односторонньому порядку оператором газорозподільної системи.

Представник оператора газорозподільної системи або іншого суб'єкта господарювання, з яким укладено договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку має право доступу до приміщень будинку для здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання такого будинку. Власник (співвласник) зобов'язаний надати представнику оператора газорозподільної системи доступ до приміщень будинку для здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання такого будинку.

Законодавством встановлюється порядок надання такого доступу та відповідальність власника (співвласників) багатоквартирного будинку за його ненадання.

Доступ до житла для здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Поточний і капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем газопостачання у багатоквартирних будинках здійснюється за рахунок співвласників багатоквартирного будинку відповідно до кошторису, наданого оператором газорозподільної системи або іншим суб'єктом господарювання, який має право на виконання таких робіт, та затвердженого співвласниками багатоквартирного будинку.

*{Частина третя статті 19 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

4. Управитель, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або уповноважена співвласниками особа може звернутися до оператора газорозподільної системи із запитом про отримання копії технічної документації на внутрішньобудинкову

систему газопостачання у багатоквартирному будинку. У разі отримання письмового запиту про надання копії технічної документації на внутрішньобудинкову систему газопостачання оператор газорозподільної системи надає (за наявності) таку копію протягом 30 днів з дати отримання запиту (за умови відшкодування витрат на копіювання та друк відповідно до [Закону України "Про доступ до публічної інформації"](#)).

*{Частина четверта статті 19 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

5. Локалізація і ліквідація аварійних ситуацій здійснюються оператором газорозподільної системи.

*{Частина п'ята статті 19 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

## **Стаття 20.** Послуга з постачання та розподілу електричної енергії

1. Одиниця виміру обсягу спожитої споживачем електричної енергії визначається правилами роздрібного ринку, що затверджуються уповноваженим законом органом.

2. Виконавець послуги з постачання та розподілу електричної енергії зобов'язаний постачати споживачеві електричну енергію відповідно до умов укладеного договору про постачання з дотриманням встановлених показників якості послуг.

Параметри якості електричної енергії повинні відповідати нормативним документам у сфері стандартизації.

3. Для забезпечення безперервності та безпеки електропостачання енергопостачальник або інший суб'єкт господарювання, який має дозвіл на проведення таких робіт, здійснює технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання в житлових будинках. [Види робіт, які входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання в житлових будинках](#), встановлюються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері електроенергетики.

Представники електророзподільного підприємства або іншого суб'єкта господарювання, який має дозвіл на проведення таких робіт, мають право доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна для здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання в такому будинку.

Представники енергопостачальника або іншого суб'єкта господарювання, який має дозвіл на проведення таких робіт, мають право доступу до приміщень, де розташовані внутрішньобудинкові системи електропостачання для здійснення технічного обслуговування таких систем.

Ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання в житлових будинках (крім робіт, які входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання в житлових будинках) здійснюється за рахунок власників (співвласників) такого житлового, у тому числі багатоквартирного, будинку відповідно до кошторису, поданого енергопостачальником або іншим суб'єктом господарювання, який має дозвіл на проведення таких робіт, та затвердженого власником (співвласниками) будинку в установленому законом порядку.

4. Обов'язки енергопостачальників або інших суб'єктів, визначених законом щодо постачання та розподілу електричної енергії, встановлюються законом, що регулює відносини у сфері постачання та розподілу електричної енергії.

5. Послуга з постачання електричної енергії надається згідно з умовами договору та вимогами правил, затверджених Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.

### **Стаття 21.** Послуга з постачання теплової енергії

1. Одиниця виміру обсягу спожитої споживачем теплової енергії визначається правилами надання відповідної комунальної послуги, що затверджуються уповноваженим законом органом.

2. Виконавець послуги з постачання теплової енергії повинен забезпечити постачання теплоносія безперервно, з гарантованим рівнем безпеки, обсягу, температури та величини тиску.

Параметри якості теплової енергії повинні відповідати нормативним документам у сфері стандартизації.

3. Постачання теплової енергії для потреб опалення здійснюється в опалювальний період.

*{Абзац перший частини третьої статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

Порядок визначення дати початку і закінчення опалювального періоду визначається законодавством.

4. Постачання теплової енергії на індивідуальні теплові пункти споживачів для потреб опалення та приготування гарячої води здійснюється безперервно, з урахуванням перерв, визначених **статтею 16** цього Закону.

5. Ціною послуги з постачання теплової енергії є тариф на теплову енергію для споживача, який визначається як сума тарифів на виробництво, транспортування та постачання теплової енергії.

Органи, уповноважені законом встановлювати порядки (методики) формування тарифів на транспортування, постачання теплової енергії, визначають особливості врахування в тарифах на теплову енергію для споживача витрат на утримання та обслуговування теплових пунктів (індивідуальних та центральних) з метою недопущення подвійної компенсації споживачами таких витрат.

*{Частина п'ята статті 21 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

6. Тарифи на комунальну послугу з постачання теплової енергії, що виробляється суб'єктом господарювання за допомогою систем автономного теплопостачання, визначаються та встановлюються органом, що регулює діяльність такого суб'єкта господарювання, окремо для кожного багатоквартирного будинку, обладнаного такою системою автономного теплопостачання, як сума тарифів на виробництво та постачання теплової енергії.

*{Статтю 21 доповнено новою частиною згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

7. Послуга з постачання теплової енергії надається згідно з умовами договору, що укладається з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, та вимогами правил надання послуг з постачання теплової енергії, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

#### **Стаття 22. Послуга з постачання гарячої води**

1. Одиниця виміру обсягу спожитої споживачем гарячої води визначається правилами надання відповідної комунальної послуги, що затверджуються уповноваженим законом органом.

2. Виконавець послуги з постачання гарячої води повинен забезпечити її постачання безперервно, з гарантованим рівнем безпеки, температури та величини тиску.

3. Параметри якості гарячої води повинні відповідати встановленим законодавством вимогам.

4. Послуга з постачання гарячої води надається згідно з умовами договору, що укладається з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, та вимогами правил надання послуг з постачання гарячої води, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

5. Тарифи на комунальну послугу з постачання гарячої води, що виробляється суб'єктом господарювання за допомогою систем автономного теплопостачання, визначаються та встановлюються органом, що регулює діяльність такого суб'єкта господарювання, окремо для кожного багатоквартирного будинку з урахуванням собівартості надання такої послуги, а також рентабельності суб'єкта господарювання, що провадить таку діяльність.

*{Частина п'ята статті 22 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

#### **Стаття 23. Послуга з централізованого водопостачання**

1. Одиниця виміру обсягу спожитої споживачем послуги з централізованого водопостачання визначається правилами надання відповідної комунальної послуги, що затверджуються уповноваженим законом органом.

2. Виконавець послуги з централізованого водопостачання повинен забезпечити її постачання безперервно, з гарантованим рівнем безпеки та величини тиску.

3. Параметри якості води повинні відповідати встановленим законодавством вимогам.

4. Послуга з централізованого водопостачання надається згідно з умовами договору, що укладається з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, та вимогами правил надання послуг з централізованого водопостачання, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

#### **Стаття 24. Послуга з централізованого водовідведення**

1. Одиниця виміру обсягу спожитої споживачем послуги з централізованого водовідведення визначається правилами надання відповідної комунальної послуги, що затверджуються уповноваженим законом органом.

2. Критерієм якості послуги з централізованого водовідведення є безперешкодне приймання стічних вод у мережі виконавця з мереж споживача, за умови справності мереж споживача.

3. Послуга з централізованого водовідведення надається згідно з умовами договору, що укладається з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, та вимогами правил надання послуг з централізованого водовідведення, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

4. Виконавець послуги з постачання гарячої води зобов'язаний щомісяця надавати дані про загальний обсяг спожитої у будівлі гарячої води виконавцю послуг з централізованого водовідведення для нарахування плати за водовідведення гарячої води.

*{Статтю 24 доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

## **Стаття 25. Послуга з управління побутовими відходами**

1. Споживачі зобов'язані укласти договір про управління побутовими відходами з виконавцем послуги з управління побутовими відходами, визначеним у встановленому законодавством порядку.

Якщо інше не визначено законом, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управитель багатоквартирного будинку або інша уповноважена особа, яка укладає колективний договір про надання комунальних послуг, згідно з правилами благоустрою території населеного пункту, розробленими з урахуванням схеми санітарного очищення населеного пункту та затвердженими органом місцевого самоврядування, укладає договір про надання послуги з управління побутовими відходами з виконавцем послуги з управління побутовими відходами.

2. Обсяг наданих послуг з поводження з побутовими відходами вимірюється у кілограмах, тоннах, метрах кубічних або інших одиницях, визначених правилами надання відповідної комунальної послуги, що затверджуються уповноваженим законом органом.

Одиниця виміру обсягу наданих послуг з поводження з побутовими відходами встановлюється органом місцевого самоврядування.

3. Критеріями якості надання послуг з управління побутовими відходами є дотримання графіка збирання та перевезення побутових відходів, дотримання правил надання послуг з управління побутовими відходами та інших вимог законодавства.

4. Послуга з управління побутовими відходами надається згідно з умовами договору, що укладається з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, [Законом України "Про управління відходами"](#) та вимогами правил надання послуг з управління побутовими відходами, що затверджуються Кабінетом Міністрів України.

*{Текст статті 25 в редакції Закону № 2320-IX від 20.06.2022}*

## **Стаття 26. Відповідальність за неналежне виконання договору**

1. *{Дію частини першої статті 26 зупинено до 1 липня 2020 року згідно із Законом № 533-IX від 17.03.2020}* У разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги споживач 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.

2. Виконавець комунальної послуги або управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості комунальної послуги або послуги з управління багатоквартирним будинком за весь період їх ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості, а також сплатити споживачу неустойку (штраф, пеню) у порядку та розмірі, визначених законодавством або договором.

3. Виконавець комунальної послуги не несе відповідальності за її ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості, якщо доведе, що в точці обліку такої послуги (в разі укладення індивідуального договору - на межі внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача) її якість відповідала вимогам, встановленим цим Законом, іншими актами законодавства і договором.

4. Виконавець комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу електричної енергії та природного газу) має право обмежити (припинити) надання відповідної комунальної послуги її споживачу незалежно від обраної моделі організації договірних відносин у разі непогашення в повному обсязі заборгованості за спожиті комунальні послуги протягом 30 днів з дня отримання споживачем попередження від виконавця. Таке попередження надсилається споживачу не раніше наступного робочого дня після спливу граничного строку оплати комунальної послуги, визначеного законодавством та/або договором про надання відповідної комунальної послуги.

Обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги здійснюється виконавцем у присутності представника особи, яка здійснює технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, а також управителя або посадової особи чи працівника об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, якщо управління багатоквартирним будинком здійснюється відповідно управителем або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку. Неприбуття зазначених осіб, які заздалегідь були попереджені виконавцем про день та час здійснення обмеження (припинення) надання комунальної послуги, не є перешкодою для здійснення виконавцем обмеження (припинення) надання комунальної послуги споживачу.

Співвласники, управитель чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які здійснюють управління багатоквартирним будинком, а також особа, яка здійснює технічне

обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують надання відповідної комунальної послуги, зобов'язані забезпечити доступ виконавця до таких систем для реалізації права на обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги споживачу. Такий доступ надається виключно в межах, необхідних для здійснення обмеження (припинення) надання відповідної комунальної послуги конкретному споживачу.

Постачання комунальної послуги відновлюється в повному обсязі протягом наступного дня з дати повного погашення заборгованості за фактично спожиті послуги чи з дати укладення угоди про реструктуризацію заборгованості.

Обмеження (припинення) надання комунальних послуг з постачання та розподілу електричної енергії та природного газу здійснюється відповідно до законів, що регулюють сфери електричної енергії та природного газу.

### **Стаття 27. Порядок оформлення претензій споживачів**

1. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальних послуг споживач має право викликати виконавця комунальних послуг (його представника) для перевірки кількості та/або якості наданих послуг.

2. У разі ненадання, надання неналежної якості послуги з управління багатоквартирним будинком споживач має право викликати управителя для перевірки якості наданих послуг.

3. Порядок перевірки якості надання комунальних послуг та якості послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

4. За результатами перевірки якості надання комунальних послуг або якості послуг з управління багатоквартирним будинком складається акт-претензія, який підписується споживачем та виконавцем комунальної послуги або управителем (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком).

5. Виконавець комунальної послуги або управитель (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) зобов'язаний прибути на виклик споживача у строки, визначені в договорі про надання послуги, але не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення споживача.

Акт-претензія складається виконавцем комунальної послуги або управителем (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) та споживачем і повинен містити інформацію про те, в чому полягало ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальної послуги або послуги з управління багатоквартирним будинком, дату (строк) її ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості, а також іншу інформацію, що характеризує ненадання послуг, надання їх не в повному обсязі або неналежної якості.

У разі проведення перевірки якості наданих послуг з централізованого водопостачання, постачання гарячої води або постачання природного газу споживач має право здійснити забір проб. Інформація про забір проб включається до акта-претензії.

*{Абзац третій частини п'ятої статті 27 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

Порядок здійснення забору проб та проведення їх дослідження щодо послуг з централізованого водопостачання, постачання гарячої води та послуг з постачання природного газу затверджується Кабінетом Міністрів України.

*{Абзац четвертий частини п'ятої статті 27 в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

У разі встановлення за результатами дослідження відібраних проб факту постачання послуг неналежної якості витрати споживача на оплату проведених досліджень проб підлягають компенсації за рахунок виконавця відповідної послуги.

6. У разі неприбуття виконавця комунальної послуги або управителя (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) в установлений строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію такий акт підписується споживачем, а також не менш як двома споживачами відповідної послуги, які проживають (розташовані) в сусідніх будівлях (у приміщеннях - якщо послуга надається у багатоквартирному будинку), і надсилається виконавцю комунальної послуги або управителю (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) рекомендованим листом.

7. Виконавець комунальної послуги або управитель (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) протягом п'яти робочих днів вирішує питання щодо задоволення вимог, викладених в акті-претензії, або видає (надсилає) споживачу обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання виконавцем (управителем) відповіді в установлений строк претензії споживача вважаються визнаними таким виконавцем (управителем).

**Стаття 28.** Особливості оформлення претензій споживачів у багатоквартирному будинку

1. Оформлення претензій споживачів у багатоквартирному будинку здійснюється в порядку, передбаченому **статтею 27** цього Закону, з урахуванням особливостей, передбачених цією статтею.

2. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальних послуг, що надаються у багатоквартирному будинку на підставі індивідуальних договорів, виклик виконавця для перевірки кількості та якості наданих комунальних послуг, підписання акта-претензії, відібрання проб здійснюються співвласником - стороною договору або його представником.

На вимогу співвласника - сторони договору в перевірці кількості та якості наданих комунальних послуг беруть участь представник об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель, якщо управління багатоквартирним будинком здійснює відповідно об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель, які в такому разі також підписують акт-претензію.

У разі неприбуття представника об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управителя на вимогу співвласника для участі в перевірці кількості та якості наданих комунальних послуг в установлений строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію така відмова не є перешкодою для проведення перевірки кількості та якості наданих комунальних послуг та/або підписання акта-претензії. Інформація про відмову зазначається в акті-претензії.

За письмовою заявою співвласника управитель має право діяти від імені та в інтересах співвласника як його представник у відносинах з виконавцями комунальних послуг. У такому разі застосовуються положення [Цивільного кодексу України](#) про доручення.

*{Частина другу статті 28 доповнено абзацом четвертим згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

3. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальних послуг, які надаються у багатоквартирному будинку на підставі договору, укладеного між виконавцем таких послуг та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку як колективним споживачем, виклик виконавця для перевірки кількості та якості наданих послуг, підписання акта-претензії, відібрання проб здійснюється представником об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Співвласники беруть участь у перевірці за бажанням.

На вимогу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - сторони договору в перевірці кількості та якості наданих комунальних послуг бере участь управитель, який у такому разі також підписує акт-претензію.

У разі неприбуття управителя на вимогу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку для участі в перевірці кількості та якості наданих комунальних послуг в установленний строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію така відмова не є перешкодою для проведення перевірки кількості та якості наданих комунальних послуг та/або для підписання акта-претензії. Інформація про відмову зазначається в акті-претензії.

4. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальних послуг, що надаються у багатоквартирному будинку на підставі колективного договору про надання комунальних послуг, укладеного між виконавцем таких послуг та управителем або іншою уповноваженою співвласником особою, виклик виконавця для перевірки кількості та якості наданих послуг, підписання акта-претензії, відібрання проб здійснюються таким управителем або іншою уповноваженою співвласником особою. Співвласники або представники об'єднання співвласників багатоквартирного будинку беруть участь у перевірці за бажанням.

За письмовою заявою співвласника управитель має право діяти від його імені та в інтересах співвласника у відносинах з виконавцями комунальних послуг. У такому разі застосовуються положення [Цивільного кодексу України](#) про доручення.

*{Частина четверту статті 28 доповнено абзацом другим згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

5. У разі ненадання, надання неналежної якості послуг з управління багатоквартирним будинком виклик управителя для перевірки якості наданих послуг, підписання акта-претензії здійснюється стороною договору про управління багатоквартирним будинком.

## **Стаття 29. Порядок доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна споживача**

1. Споживач зобов'язаний забезпечити представникам виконавця комунальної послуги доступ до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна для:

1) ліквідації та відвернення аварій, пов'язаних із наданням відповідної комунальної послуги, - цілодобово;

2) встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів, зняття контрольних показань вузлів обліку - згідно з умовами договору про надання відповідної комунальної послуги, договору про управління багатоквартирним будинком.

2. Представники виконавця комунальної послуги під час доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна зобов'язані:

1) пред'явити відповідне посвідчення;

2) поважати права споживачів, утримуватися від розголошення інформації про особисте життя споживача, інших осіб, які перебувають у житлі (іншому об'єкті нерухомого майна), яка стала їм відома у зв'язку з доступом до житла, іншого об'єкта нерухомого майна;

3) перебувати лише в тих приміщеннях, в яких розташоване обладнання, перевірка, ремонт, встановлення, заміна або огляд якого проводиться.

3. Відмова споживача надати доступ виконавцю комунальної послуги до належних споживачу приміщень у випадках, передбачених частиною першою цієї статті, є підставою для припинення надання споживачеві відповідної комунальної послуги. Після надання споживачем такого доступу надання послуги відновлюється.

4. У невідкладних випадках, пов'язаних з необхідністю рятування життя і здоров'я людей та/чи майна, в установленому цією статтею порядку може бути здійснено доступ до житла, іншого об'єкта нерухомого майна без отримання згоди його власника (користувача) (несанкціонований доступ) для проведення огляду та ліквідації або відвернення аварії.

5. Несанкціонований доступ до житла, іншого об'єкта нерухомого майна відбувається без отримання згоди його власника (користувача), якщо в момент виникнення невідкладного випадку такий власник (користувач) відсутній і немає можливості встановити зв'язок з ним для інформування про необхідність негайного прибуття до житла, іншого об'єкта нерухомого майна або він відмовляється допустити в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна) представника виконавця, і при цьому є об'єктивні підстави вважати, що аварія, яка створює загрозу життю та/або майну, наявна саме в цьому житлі (іншому об'єкті нерухомого майна).

6. Представник виконавця попереджає власника (користувача), який присутній, але відмовляється допустити його до житла (іншого об'єкта нерухомого майна), про здійснення несанкціонованого доступу.

7. Під час здійснення несанкціонованого доступу і до повного завершення робіт, визначених частиною восьмою цієї статті, повинні бути присутні представник виконавця, представник органів внутрішніх справ, працівники аварійно-ремонтної бригади та власник (користувач) з будь-якої із сусідніх будівель (з будь-якого приміщення, розташованого у тому самому багатоквартирному будинку, якщо несанкціонований доступ здійснюється у багатоквартирному будинку).

8. Під час несанкціонованого доступу на працівників аварійно-ремонтної бригади покладаються такі обов'язки:

1) забезпечення доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна, у тому числі, за потреби, шляхом порушення конструктивної цілісності входних дверей, вікон або інших елементів будівель і приміщень після погодження своїх дій з іншими учасниками несанкціонованого доступу;

2) здійснення огляду місця аварії та/або місця виникнення неполадок, що унеможливають надання житлово-комунальних послуг іншим споживачам;

3) проведення ремонтних та відновлювальних робіт;

4) невідкладне відновлення конструктивної цілісності входних дверей, вікон, замків, запорів на них та інших елементів будівель і приміщень, що були пошкоджені під час несанкціонованого доступу, і проведення відповідних ремонтних та відновлювальних робіт;

5) дотримання прав осіб, які проживають (перебувають) у відповідному житлі, іншому об'єкті нерухомого майна, мінімізація негативних наслідків несанкціонованого доступу, зокрема щодо їхнього майна, та обмеження доступу лише тими приміщеннями, в яких виконуються відповідні ремонтні та відновлювальні роботи.

9. Під час здійснення несанкціонованого доступу представник виконавця складає акт про здійснення несанкціонованого доступу та проведення ремонтних і відновлювальних робіт, який підписується всіма учасниками такого доступу. В акті обов'язково зазначаються:

1) підстави для здійснення несанкціонованого доступу;

2) інформація про попередження споживача із зазначенням часу та осіб, які вели переговори із споживачем, у разі їх проведення;

3) причина та місце виникнення аварії, перелік неполадок;

4) перелік виконаних робіт;

5) прізвища, імена, по батькові та посади учасників несанкціонованого доступу;

6) інформація про спосіб і час відновлення конструктивної цілісності входних дверей, вікон або інших елементів будівель і приміщень, що були пошкоджені під час несанкціонованого доступу, і проведення ремонтних та відновлювальних робіт.

Оригінал складеного акта зберігається у виконавця комунальної послуги. Іншим учасникам несанкціонованого доступу видаються копії акта, завірені печаткою виконавця.

10. Представник виконавця у присутності інших учасників несанкціонованого доступу опечатує відновлені двері, вікна чи інші елементи будівель і приміщень власною печаткою та ставить підпис, час і дату опечатування.

11. Витрати на здійснення несанкціонованого доступу у зв'язку з відмовою власника (користувача) надати допуск до свого житла (іншого об'єкта нерухомого майна), а також завдана внаслідок цього шкода покладаються на винну особу.

Витрати, пов'язані із забезпеченням несанкціонованого доступу, проведенням ремонтних і відновлювальних робіт, необхідних у зв'язку з відсутністю власника (користувача) у житлі (іншому об'єкті нерухомого майна), покладаються на особу, з вини якої сталася аварія.

Виконавець комунальної послуги, який самостійно здійснив зазначені витрати, має право на зворотну вимогу щодо відшкодування таких витрат за рахунок винних осіб.

12. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється управителем, передбачені цією статтею права та обов'язки представників виконавців комунальних послуг щодо доступу (у тому числі несанкціонованого) до житла, іншого об'єкта нерухомого майна поширюються також на управителя та його представника.

13. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, передбачені цією статтею права та обов'язки представників виконавців комунальних послуг щодо доступу (у тому числі несанкціонованого) до житла, іншого об'єкта нерухомого майна поширюються також на посадових осіб і працівників такого об'єднання.

## **Розділ VI**

### **ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та вводиться в дію з 1 травня 2019 року, крім:

статті 1, частини першої статті 2, статей 3-7, 9, 11, 12, частини другої статті 26, статей 27 та 29 (в частині регулювання послуги з управління багатоквартирним будинком), частини другої статті 2, частин третьої та четвертої статті 8, частин другої та третьої статті 10, статті 15, частин першої, третьої та п'ятої статті 16, статті 18, частини п'ятої статті 28, пунктів 2, 3<sup>1</sup>, 6, підпункту 1, підпункту "б" підпункту 2, підпунктів 5 та 11 пункту 8 цього розділу, які вводяться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом;

частини третьої статті 11, абзаців першого та другого частини п'ятої статті 18, які вводяться в дію з 1 січня 2019 року.

*{Пункт 1 розділу VI в редакції Закону № 2454-VIII від 07.06.2018}*

2. Визнати таким, що втратив чинність, Закон України "Про житлово-комунальні послуги" (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 47, ст. 514 із наступними змінами) з дня введення в дію цього Закону, крім норм, що регулюють надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, управління будинком, спорудою або групою будинків, ремонту приміщень, будинків, споруд, які втрачають чинність через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом.

*{Пункт 2 розділу VI із змінами, внесеними згідно із Законом № 2454-VIII від 07.06.2018}*

3. Договори про надання комунальних послуг, укладені до введення в дію цього Закону, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами, до дати набрання чинності договорами про надання відповідних комунальних послуг, укладеними за правилами, визначеними цим Законом.

У разі якщо 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.

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

Пільги та субсидії для відшкодування витрат з оплати комунальних послуг, що надаються за договорами, укладеними до введення в дію цього Закону, надаються до дати набрання чинності договорами про надання комунальних послуг, укладеними відповідно до цього Закону.

*{Пункт 3 розділу VI в редакції Закону № 2454-VIII від 07.06.2018, із змінами, внесеними згідно із Законом № 540-IX від 30.03.2020; в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

3<sup>1</sup>. Договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені з виконавцями таких послуг або з управителями, визначеними згідно із цим Законом, до введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуги з управління багатоквартирним будинком, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами (у тому числі щодо вивезення побутових відходів - за наявності), до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеними за правилами, визначеними цим Законом.

У разі якщо такими договорами передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк і на тих самих умовах.

З дати введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуги з управління багатоквартирним будинком, зміна будь-яких умов договорів про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, додатків і кошторисів (цін/тарифів) до них забороняється та вважається нікчемною. Виконавець таких послуг або управитель має право достроково розірвати відповідний договір, попередивши про це споживачів не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору.

У разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку рішення про форму (зміну форми) управління багатоквартирним будинком договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені з виконавцем таких послуг або управителем, визначеним згідно із цим Законом до введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуги з управління багатоквартирним будинком, втрачають чинність з дати, визначеної зборами співвласників (загальними зборами об'єднання співвласників) багатоквартирного будинку, або з дати початку виконання зобов'язань за договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеним за правилами, визначеними цим Законом, але не раніше ніж через два місяці після направлення особою, уповноваженою на це зборами співвласників (загальними зборами об'єднання співвласників) багатоквартирного будинку, такому виконавцю, управителю письмового повідомлення про припинення договорів.

У такому разі виконавець або управитель не пізніше 30 днів з дати припинення договорів має здійснити остаточне нарахування плати за надані послуги відповідно до фактичних нарахувань та обсягів наданих відповідних послуг.

Пільги та субсидії для відшкодування витрат з оплати послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються протягом строку дії договорів про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

До затвердження Кабінетом Міністрів України Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком сторони укладають договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за формою та на умовах, погоджених між управителем та співвласниками, а в разі визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах - виконавчим органом місцевої ради (або іншим органом - суб'єктом владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг). Умови таких договорів, що суперечать положенням Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком після його затвердження Кабінетом Міністрів України, не застосовуються, а регулювання відносин сторін договору в цій частині здійснюється згідно з відповідними нормами Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

*{Розділ VI доповнено пунктом 3<sup>1</sup> згідно із Законом № 2454-VIII від 07.06.2018; в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

4. 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.

*{Пункт 4 розділу VI із змінами, внесеними згідно із Законами № 2454-VIII від 07.06.2018, № 540-IX від 30.03.2020; в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

*{Пункт 5 розділу VI виключено на підставі Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

6. У багатоквартирних будинках, у яких станом на 1 січня 2021 року не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до **частини п'ятої** статті 13 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", виконавчий орган місцевої ради (або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс до 1 травня 2021 року.

**Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку** встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування

державної житлової політики і державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

Організатор конкурсу не може встановлювати інші умови чи положення проведення конкурсу, які суперечать такому порядку.

Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників багатоквартирного будинку підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя.

Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

У разі якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу, співвласники багатоквартирного будинку приймуть рішення про форму (зміну форми) управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя, вони мають право достроково розірвати такий договір з дати, визначеної зборами співвласників (загальними зборами об'єднання співвласників) багатоквартирного будинку, але не раніше ніж через два місяці після направлення особою, уповноваженою на це зборами співвласників (загальними зборами об'єднання співвласників) багатоквартирного будинку, такому виконавцю, управителю письмового повідомлення про припинення договору. У такому разі управитель має здійснити остаточне нарахування плати за надані послуги відповідно до фактичних нарахувань та обсягів наданих відповідних послуг.

У разі якщо конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку не було проведено до 1 травня 2021 року, виконавчий орган відповідної місцевої ради (або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану оголосити і провести такий конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку у будинках, у яких станом на дату, що передує двом місяцям до запланованої дати оголошення конкурсу, не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено і не проведено такий конкурс відповідно до [пункту 5](#) статті 13 "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" та абзацу першого цього пункту.

*{Пункт 6 розділу VI доповнено абзацом сьомим згідно із Законом № 2954-IX від 24.02.2023}*

*{Пункт 6 розділу VI в редакції Закону № 1060-IX від 03.12.2020}*

6<sup>1</sup>. У багатоквартирних будинках, а також одно- і двоквартирних житлових будинках, гуртожитках, у яких всі квартири, житлові та нежитлові приміщення є виключно державної або комунальної власності, управитель багатоквартирного будинку визначається органом, уповноваженим управляти державним або комунальним майном відповідно.

Зобов'язання з оплати послуги з управління багатоквартирним будинком у таких будинках, гуртожитках у разі здачі в найм (оренду) квартир, житлових та/або нежитлових приміщень несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень.

*{Розділ VI доповнено пунктом 6<sup>1</sup> згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

7. У багатоквартирних будинках, у яких на день набрання чинності цим Законом не менш як половина квартир та нежитлових приміщень відокремлена (відключена) від мереж (систем) централізованого опалення (теплопостачання) та постачання гарячої води, власники квартир та нежитлових приміщень, приєднаних до таких мереж (систем), не зобов'язані, але мають право виключно за власним рішенням у встановленому порядку відокремити (відключити) від них свою квартиру чи нежитлове приміщення та влаштувати систему індивідуального теплопостачання (опалення та/або гарячого водопостачання) у такій квартирі чи нежитловому приміщенні.

*{Абзац перший пункту 7 розділу VI із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

Не допускається примусове відокремлення (відключення) від мереж (систем) централізованого опалення (теплопостачання) та постачання гарячої води власників квартир та нежитлових приміщень, приєднаних до таких мереж (систем), у багатоквартирних будинках у разі відокремлення (відключення) від цих мереж (систем) інших власників квартир та нежитлових приміщень.

*{Абзац другий пункту 7 розділу VI із змінами, внесеними згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

7<sup>1</sup>. 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.

*{Розділ VI доповнено пунктом 7<sup>1</sup> згідно із Законом № 1060-IX від 03.12.2020}*

8. Внести зміни до таких законів України:

1) в **абзаці першому** пункту 11 частини першої статті 20 Закону України "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи" (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 13, ст. 178; 2006 р., № 49, ст. 485) слова "утримання будинків" замінити словами "управління багатоквартирними будинками";

2) у **Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні"** (Відомості Верховної Ради України, 1997 р., № 24, ст. 170 із наступними змінами):

а) у **пункті "а"** статті 28:

підпункт 2 викласти в такій редакції:

"2) встановлення в порядку і межах, визначених законодавством, тарифів на побутові, комунальні (крім тарифів на теплову енергію, централізоване водопостачання та централізоване водовідведення, послуги з постачання гарячої води, які встановлюються

Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг), транспортні та інші послуги";

доповнити підпунктом 9 такого змісту:

"9) участь в організації та фінансуванні капітальних ремонтів житлових будинків, капітальних ремонтів майна, що перебуває у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку, в межах бюджетних програм, визначених за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради";

б) пункт "а" статті 30 доповнити підпунктами 20-22 такого змісту:

"20) призначення у випадках та в порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку;

21) встановлення нормативів (норм) споживання комунальних послуг у порядку, передбаченому Кабінетом Міністрів України;

22) визначення одиниці виміру обсягу наданих послуг з поводження з побутовими відходами";

*{Підпункт 3 пункту 8 розділу VI втратив чинність на підставі Закону № 2320-IX від 20.06.2022}*

4) у Законі України "Про природні монополії" (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 30, ст. 238 із наступними змінами):

а) у частині першій статті 5:

абзац дванадцятий викласти в такій редакції:

"централізованого водопостачання, централізованого водовідведення";

абзац п'ятнадцятий виключити;

б) абзац одинадцятий статті 6 виключити;

5) **статтю 9** Закону України "Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії" (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 48, ст. 409) викласти в такій редакції:

**"Стаття 9.** Державні соціальні нормативи у сфері житлово-комунального обслуговування

Державні соціальні нормативи у сфері житлово-комунального обслуговування встановлюються з метою визначення державних соціальних гарантій щодо надання житлово-комунальних послуг та розмірів витрат на найм житла, управління житлом і оплати комунальних послуг, які забезпечують реалізацію конституційного права громадянина на житло.

До державних соціальних нормативів належать:

гранична норма витрат на управління житлом, оплату комунальних послуг, передбачених Законом України "Про житлово-комунальні послуги", залежно від отриманого доходу;

соціальна норма житла та соціальні нормативи користування комунальними послугами, з оплати яких держава надає пільги та встановлює субсидії громадянам;

показники якості управління багатоквартирним будинком і надання комунальних послуг";

б) **частину першу** статті 19 Закону України "Про питну воду та питне водопостачання" (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 16, ст. 112; 2017 р., № 29, ст. 314, № 34, ст. 370) доповнити абзацом шостим такого змісту:

"індивідуальними і колективними споживачами житлово-комунальних послуг, визначеними Законом України "Про житлово-комунальні послуги";

7) у **Законі України "Про теплопостачання"** (Відомості Верховної Ради України, 2005 р., № 28, ст. 373; 2010 р., № 49, ст. 571; 2015 р., № 36, ст. 364; 2016 р., № 51, ст. 833; 2017 р., № 17, ст. 207):

а) **абзац шостий** статті 16 після слова "розроблення" доповнити словами "і затвердження";

б) **частину чотирнадцяту** статті 20 доповнити реченням третім такого змісту: "Тарифи на теплову енергію, що виробляється та постачається за допомогою систем автономного опалення, формуються та встановлюються окремо для кожного багатоквартирного будинку, обладнаного системою автономного опалення, з урахуванням собівартості виробництва і постачання теплової енергії на таких системах, а також рентабельності суб'єкта господарювання, що провадить таку діяльність";

8) у **Законі України "Про державне регулювання у сфері комунальних послуг"** (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 49, ст. 571; 2012 р., № 7, ст. 53; 2013 р., № 40, ст. 537; 2014 р., № 23, ст. 874; 2016 р., № 51, ст. 833):

а) **пункт 3** частини першої статті 1 викласти в такій редакції:

"3) тарифи на комунальні послуги - тарифи на теплову енергію (крім тарифів на виробництво теплової енергії на теплоелектроцентралях, теплоелектростанціях, атомних електростанціях і когенераційних установках та установках з використанням нетрадиційних або поновлюваних джерел енергії), транспортування теплової енергії магістральними та місцевими (розподільчими) тепловими мережами, постачання теплової енергії, тарифи на централізоване водопостачання та централізоване водовідведення, тарифи на послуги з постачання гарячої води";

б) абзаци **третій** та **четвертий** пункту 2 частини першої статті 6 виключити;

в) у тексті **Закону** слова "централізоване водопостачання та водовідведення" в усіх відмінках замінити словами "централізоване водопостачання та централізоване водовідведення" у відповідному відмінку, а слова "захоронення побутових відходів", "перероблення побутових відходів" та "перероблення та захоронення побутових відходів" виключити;

9) **абзаци перший - третій** частини четвертої статті 17 Закону України "Про метрологію та метрологічну діяльність" (Відомості Верховної Ради України, 2014 р., № 30, ст. 1008; 2017 р., № 34, ст. 370) замінити п'ятьма новими абзацами такого змісту:

"4. Періодична перевірка, обслуговування та ремонт (у тому числі демонтаж, транспортування та монтаж) засобів вимірювальної техніки (результати вимірювань яких використовуються для здійснення розрахунків за спожиті для побутових потреб електричну енергію і газ), що є власністю фізичних осіб, спільною власністю співвласників багатоквартирного будинку, здійснюються за рахунок суб'єктів господарювання, що надають послуги з електро- і газопостачання.

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 розрахунків за спожиті для побутових потреб електричну енергію і газ), що є власністю фізичних осіб, спільною власністю співвласників багатоквартирного будинку, покладається на суб'єктів господарювання, що надають послуги з електро- і газопостачання.

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.

Періодична перевірка засобів вимірювальної техніки (результати вимірювань яких використовуються для здійснення розрахунків за спожиті електричну енергію і газ) проводиться за рахунок тарифів на електро- і газопостачання. Періодична перевірка засобів вимірювальної техніки (результати вимірювань яких використовуються для здійснення комерційних розрахунків за спожиті теплову енергію і воду) проводиться за рахунок внесків за обслуговування вузлів комерційного обліку, встановлених відповідно до [Закону України "Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання"](#).

Періодична перевірка, обслуговування та ремонт (у тому числі демонтаж, транспортування і монтаж) вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання теплової енергії та води в квартирах (приміщеннях) будинку, здійснюються за рахунок власників таких вузлів обліку, якщо інше не встановлено договором, а у разі укладення співвласниками багатоквартирного будинку індивідуальних договорів про надання відповідної комунальної послуги періодична перевірка, обслуговування та ремонт (у тому числі демонтаж, транспортування і монтаж) таких вузлів обліку забезпечуються виконавцем комунальної послуги за рахунок плати за абонентське обслуговування, встановленої відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги".

У зв'язку з цим абзац четвертий вважати абзацом шостим;

10) [пункт 28](#) частини першої статті 7 Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності" (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 23, ст. 158) викласти в такій редакції:

"28) централізоване водопостачання та централізоване водовідведення, крім централізованого водопостачання та водовідведення за нерегульованим тарифом";

11) у [Законі України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"](#) (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 29, ст. 262):

а) у [частині п'ятій](#) статті 5:

перше речення після слів "зобов'язаний передати" доповнити словами "паспорт об'єкта будівництва та";

друге речення після слів "особу не визначено" доповнити словами "паспорт об'єкта будівництва та", слово "передається" замінити словом "передаються";

б) у статті 8:

частину першу доповнити реченням четвертим такого змісту: "Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій або бездіяльності управителя, що порушують умови договору управління багатоквартирним будинком";

доповнити частиною третьою такого змісту:

"3. Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором про надання комунальної послуги визначається відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги";

в) у статті 10:

частину другу доповнити пунктами 8 і 9 такого змісту:

"8) відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг у порядку, встановленому законом, і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами, за умови дотримання вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

9) прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги)";

у частині третій:

доповнити словами "обраним відповідно до цього Закону";

доповнити абзацом другим такого змісту:

"Збори співвласників у прийнятих в експлуатацію новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку";

у частині шостій цифри і слово "2 і 3" замінити цифрами і словом "2, 3 і 9";

г) у статті 11:

частину першу доповнити словами "що укладається згідно з типовим договором";

у частині другій слова "за згодою сторін" замінити словами "за рішенням зборів співвласників (загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) і згодою управителя";

частину четверту викласти в такій редакції:

"4. Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуг;
- 6) порядок оплати послуг;
- 7) порядок і умови внесення змін до договору;
- 8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору".

9. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити введення в дію нормативно-правових актів, спрямованих на реалізацію цього Закону, з дня введення його в дію;

внести зміни до нормативно-правових актів, що визначають порядок перерахування субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на надання пільг та житлових субсидій населенню, у частині забезпечення надання житлових субсидій стосовно вартості комунальних послуг, що споживаються за колективним договором про надання комунальних послуг, та плати за абонентське обслуговування, яка сплачується виконавцю комунальної послуги відповідно до індивідуального договору про надання комунальних послуг;

забезпечити в межах своїх повноважень перегляд та скасування нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону;

забезпечити приведення міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Президент України**

**П.ПОРОШЕНКО**

**м. Київ**

**9 листопада 2017 року**

**№ 2189-VIII**



Про житлово-комунальні послуги  
Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII  
Редакція від **09.07.2023**, підстава — [2320-IX](#)  
Постійна адреса:  
<https://zakon.rada.gov.ua/go/2189-19>

**Законодавство України**  
станом на 02.04.2025  
**чинний**



2189-19

---

## Публікації документа

- **Голос України** від 09.12.2017 — № 231
- **Офіційний вісник України** від 19.12.2017 — 2017 р., № 99, стор. 7, стаття 3030, код акта 88232/2017
- **Відомості Верховної Ради України** від 05.01.2018 — 2018 р., № 1, стор. 5, стаття 1
- **Урядовий кур'єр** від 10.01.2018 — № 5