

Доопрацьований проект  
(реєстр. № 1581-д в редакції від 09.12.2015 р.)  
вноситься членами Комітету  
з питань будівництва, містобудування  
і житлово-комунального господарства  
Бабак А.В.

Андрієвським Д.Й.

Сабашуком П.П.

Кодолою О.М.

Сташуком В.Ф.

Марченком О.О.

Гальченком А.В.

Ревеогою О.В.

Скуратовським С.І.

## **Закон України** **Про житлово-комунальні послуги**

Цей закон регулює правовідносини, що виникають у процесі надання житлово-комунальних послуг.

### **Розділ І** **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 несуче-огорожувальних конструкцій будівлі, які спричинили або можуть спричинити шкоду життю та здоров'ю людей, пошкодження майна, неможливість надання житлово-комунальних послуг споживачам;

2) будинковий (груповий) вузол обліку - вузол обліку, що забезпечує загальний облік споживання відповідної комунальної послуги двома і більше споживачами у багатоквартирному будинку, іншій будівлі, в якій налічується два та більше споживачі;

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

4) внутрішньообудинкові системи багатоквартирного будинку - механічні, електричні, сантехнічні комунікації і технічні пристрої та інше обладнання, мережі в будинку, які обслуговують більше одного житлового або нежитлового приміщення, у т.ч. системи автономного теплопостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів тощо);

5) вузол обліку - комплекс пристроїв, що забезпечують облік відповідної комунальної послуги (крім вивезення побутових відходів), здійснюють контроль та реєстрацію її параметрів;

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

7) житлово-комунальні послуги - систематична діяльність господарюючих суб'єктів, спрямована на забезпечення потреб життєдіяльності людей у будівлях, приміщеннях, інших об'єктах нерухомого майна;

8) індивідуальний вузол обліку - вузол обліку, що забезпечує індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги одним споживачем (в індивідуальних житлових будинках, інших будівлях, всі приміщення яких перебувають у власності (користуванні) однієї особи чи спільній власності (користуванні) декількох осіб, квартирах, інших жилих і нежилых приміщеннях багатоквартирних будинків);

9) комерційний облік - визначення за допомогою вузла обліку кількісних показників обсягу отриманої споживачем комунальної послуги (крім послуги з поводження з побутовими відходами), на підставі яких проводяться розрахунки між споживачами та виконавцями комунальних послуг;

10) норми споживання комунальних послуг (норми споживання) - кількісні показники споживання комунальних послуг, які використовуються для розрахунків за спожиті комунальні послуги у випадку відсутності вузлів комерційного обліку та в інших випадках, передбачених законодавством;

11) плата за клієнтське обслуговування – додатковий платіж, який споживач сплачує виконавцю комунальної послуги в разі укладання договорів про надання комунальної послуги виконавцем такої послуги з кожним зі співвласників багатоквартирного будинку.

2. Інші терміни вживаються у значеннях, визначених Законами України «Про ринок природного газу», «Про засади функціонування ринку електричної енергії України», «Про відходи», «Про теплопостачання», «Про питну воду та питне водопостачання», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії».

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

1. Предметом регулювання цього Закону є правовідносини, що виникають у процесі надання житлово-комунальних послуг споживачам.

2. Не є предметом регулювання цього Закону забезпечення потреб співвласників багатоквартирного будинку шляхом самозабезпечення відповідно до статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

3. Предметом регулювання цього Закону є постачання природного газу та електричної енергії побутовим споживачам, визначених Законами України «Про ринок природного газу» та «Про засади функціонування ринку електричної енергії України».

4. Норми Закону застосовуються з урахуванням особливостей, встановлених спеціальними законами, що регулюють сфери електричної енергії, природного газу, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами.

## **Стаття 3. Перелік житлово-комунальних послуг**

1. До житлово-комунальних послуг належать:

1) житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком;

2) комунальні послуги – послуги з:

постачання природного газу,

постачання електричної енергії,

постачання теплової енергії,

постачання гарячої води,

централізованого питного водопостачання,

централізованого водовідведення,

поводження з побутовими відходами.

## **Розділ II**

### **УЧАСНИКИ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

#### **Стаття 4. Учасники правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг**

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

1) споживач,

2) управитель багатоквартирного будинку (управитель),

3) виконавці комунальних послуг.

2. Споживачем житлово-комунальних послуг є фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) об'єкта нерухомого майна, в якому

отримується відповідна житлово-комунальна послуга, чи володіє таким об'єктом на праві господарського відання або оперативного управління та з яким укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги.

Споживачем зі згоди власника може бути інша особа, яка на законних підставах володіє та/або користується об'єктом нерухомого майна.

3. Управителем є фізична особа - підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, визначена за спільним рішенням, прийнятим в установленому законом порядку співвласниками відповідного багатоквартирного будинку, а в передбачених законом випадках - органом місцевого самоврядування, яка надає послугу з управління багатоквартирним будинком.

4. Виконавцями комунальних послуг є:

1) послуг з постачання природного газу - постачальник, який на підставі ліцензії здійснює діяльність із постачання природного газу;

2) послуг з постачання електричної енергії - електропостачальник;

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 визначений інший постачальник гарячої води;

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

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

7) послуг з поводження з побутовими відходами - суб'єкт господарювання, який визначений виконавцем послуг на вивезення побутових відходів у встановленому законодавством порядку.

### **Стаття 5. 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) одержувати необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, ціни/тарифи, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, норми споживання, порядок надання житлово-комунальних послуг, їх споживчі властивості в порядку встановленому законодавством;

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 порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження їх якості;

6) на несплату вартості комунальних послуг (за винятком постачання теплової енергії) у разі їх невикористання (за відсутності приладів обліку) за період тимчасової відсутності в житлі (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 виконавців комунальних послуг компенсацію в розмірі, визначеному договорами про надання комунальних послуг, рішенням суду або законодавством за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;

8) на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг в установленому Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом органами порядку;

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

10) отримувати детальний розрахунок розподілу обсягу спожитих комунальних послуг між споживачами у багатоквартирному будинку, а в разі обліку комунальних послуг у багатоквартирному будинку засобами вимірювальної техніки будинкового (групового) вузла комерційного обліку - також отримувати інформацію про покази таких засобів вимірювальної техніки;

11) 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 законом порядку приймати рішення щодо відключення будинку від мереж (систем) централізованого постачання комунальних послуг і визначення системи подальшого забезпечення будинку комунальними послугами, за умови дотримання вимог законодавства у тому числі про охорону навколишнього природного середовища.

## 2. 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 житлово-комунальних послуг та не втручатися в їх роботу;

4) власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна, що було пошкоджено з його вини;

5) оплачувати надані житлово-комунальні послуги за цінами/тарифами та у строки, встановлені відповідними договорами;

6) дотримуватися правил безпеки, у тому числі пожежної та газової, санітарних норм;

7) допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя, виконавців комунальних послуг або їх 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 показів засобів вимірювальної техніки;

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) своєчасно проводити підготовку об'єктів, що перебувають у його власності, у тому числі спільній, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

10) у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги сплачувати пеню в розмірах, установлених законом або договорами про надання житлово-комунальних послуг.

#### **Стаття 6. Права і обов'язки управителів та виконавців комунальних послуг**

1. Управитель, виконавець комунальної послуги має право:

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

2) вимагати від споживача своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-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 житлово-комунальних послуг і повертати їх у разі ненадання таких послуг або пільг;

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 показів засобів вимірювальної техніки в порядку, визначеному законом і договорами про надання житлово-комунальних послуг;

5) припинити надання житлово-комунальних послуг у випадку їх несплати або сплати не в повному обсязі в порядку і строк, передбачені законом та/або договором.

2. Управитель, виконавець комунальної послуги зобов'язаний:

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

2) готувати та укладати із споживачем договори про надання житлово-комунальних послуг згідно з типовим договором;

3) надавати в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, ціни/тарифи, загальну вартість місячного платежу, структуру цін/тарифів, норми споживання, режим надання житлово-комунальних послуг, їх 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 і проводити відповідні перерахунки розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання, надання не в повному обсязі, несвоєчасно або неналежної якості, а також в інших випадках порушення договорів про надання житлово-комунальних послуг;

6) вживати заходів для ліквідації аварій, усунення порушень якості послуг у строки, встановлені договорами про надання житлово-комунальних послуг та/або законодавством;

7) сплачувати споживачу компенсацію за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відновних робіт у розмірі, визначеному договорами про надання житлово-комунальних послуг або 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, зміною їх споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

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

### **Розділ III**

## **ОПЛАТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ**

### **Стаття 7. Порядок оплати житлово-комунальних послуг**

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

2. У випадках, передбачених статтями 11 - 13 цього Закону, додатково до плати за комунальну послугу споживач сплачує плату за клієнтське обслуговування для відшкодування виконавцю відповідної комунальної послуги додаткових витрат, пов'язаних з укладанням договорів про надання комунальної послуги з кожним зі співвласників багатоквартирного будинку та адмініструванням цих договорів.

3. За бажанням споживача оплата житлово-комунальних послуг може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

4. 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.

### **Стаття 8. Ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги**

1. Якщо ціни (тарифи) на комунальні послуги є регульованими, вони встановлюються уповноваженими законом державними органами або органами місцевого самоврядування.

2. Розмір плати за клієнтське обслуговування визначається за угодою сторін з розрахунку на один договір (або один абонентський рахунок).

3. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем.

Ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком, у випадку визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

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

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

2) винагороду управителеві.

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 складається на основі переліку послуг, що забезпечуватиме належний санітарно-гігієнічний, протипожежний, технічний стану будинку та прибудинкової території відповідно до вимог стандартів у відповідній сфері.



5. Інформування споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги з обґрунтуванням її необхідності здійснюється виконавцями відповідних послуг в порядку, затвердженому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

6. У разі прийняття уповноваженим органом рішення про зміну цін/тарифів на комунальні послуги, виконавець не пізніше ніж через десять днів з дати введення їх у дію повідомляє про це споживачам із посиланням на рішення відповідних органів.

### **Стаття 9. Застосування соціальних нормативів**

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

2. Граничний розмір витрат на управління житлом громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

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

## **Розділ IV**

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

#### **Стаття 10. Порядок укладання, зміни і припинення договорів 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 договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами. Такі типові договори можуть затверджуватися окремо для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач, колективний споживач).

3. 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.

4. Договір про надання комунальних послуг укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна зі сторін не

повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

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

Якщо протягом 30 днів після отримання проекту договору (змін до нього) виконавець комунальної послуги, визначений статтею 4 цього Закону, який одержав проект договору (змін) від 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 споживачеві (або в інший спосіб засвідчив свою волю до надання відповідної комунальної послуги цьому споживачеві), договір (зміни до нього) вважається укладеним у редакції, запропонованій споживачем, якщо інше не передбачено цим Законом.

Якщо споживач, 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, однак вчинив дії, які засвідчують його волю до отримання (продовження отримання) відповідної комунальної послуги від цього виконавця (в тому числі здійснив оплату наданих послуг), договір (зміни до нього) вважається укладеним у редакції, запропонованій виконавцем комунальної послуги, якщо інше не передбачено цим Законом.

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 споживачеві.

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

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

7. Відмова споживача від укладання договору з виконавцем комунальної послуги, визначеним статтею 4 цього Закону, не звільняє його від обов'язку оплати фактично спожитої комунальної послуги, наданої таким виконавцем.

**Стаття 11. Особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється його співвласниками безпосередньо**

1. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється його співвласниками безпосередньо, договори про надання комунальної послуги укладаються між її виконавцем, визначеним статтею 4 цього Закону, та кожним зі співвласників багатоквартирного будинку.

2. За рішенням співвласників, прийнятим відповідно до закону, може бути визначено особу (осіб), уповноважену (уповноважених) від імені кожного співвласника укласти з виконавцем комунальної послуги (крім послуг з постачання електричної енергії та природного газу) договори про її надання.

3. Рішення про зміну виконавця комунальної послуги співвласники багатоквартирного будинку приймають спільно в установленому законом порядку.

4. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється його співвласниками безпосередньо, додаткового до плати за комунальну послугу (крім постачання електричної енергії та природного газу) сплачується плата за клієнтське обслуговування.

**Стаття 12. Особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку**

1. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, договори про надання комунальних послуг укладаються їх виконавцями з кожним зі співвласників багатоквартирного будинку, аспоживачі сплачують відповідним виконавцям комунальних послуг плату за клієнтське обслуговування.

2. За рішенням органів управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, прийнятим відповідно до закону, договір про надання комунальної послуги (крім договорів про постачання електричної енергії та природного газу) укладається між її виконавцем, визначеним статтею 4 цього Закону, та таким об'єднанням як колективним споживачем.

В такому разі плата за клієнтське обслуговування споживачами не

сплачується.

**Стаття 13. Особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється управителем**

1. У багатоквартирному будинку, управління яким здійснюється управителем, договори про надання комунальних послуг укладаються їх виконавцями з кожним зі співвласників багатоквартирного будинку, а споживачі сплачують відповідним виконавцям комунальних послуг плату за клієнтське обслуговування.

2. За рішенням співвласників багатоквартирного будинку, прийнятим відповідно до закону, або за рішенням виконавчого комітету відповідної місцевої ради - у випадку призначення управителя на конкурсних засадах відповідним виконавчим органом місцевої ради у випадках передбачених Законом, та зі згоди управителя, договір про надання комунальної послуги (крім договорів про постачання електричної енергії та природного газу) укладається між її виконавцем, визначеним статтею 4 цього Закону, та таким управителем від власного імені та за рахунок співвласників.

В такому разі плата за клієнтське обслуговування споживачами не сплачується.

До відносин між співвласниками багатоквартирного будинку та управителем, який від власного імені та за рахунок співвласників укладає договори про надання комунальних послуг, застосовуються положення Цивільного кодексу України про комісію, якщо інше не встановлено домовленістю між управителем і співвласниками. При цьому комісійна винагорода управителеві включається до ціни за послугу з управління багатоквартирним будинком (в складі винагороди управителеві).

## **Розділ V**

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

**Стаття 14. 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 чинними 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 систем опалення виходячи з кліматичних умов, згідно з чинними нормативно-правовими актами;

3) ліквідацію наслідків аварії.

2. У разі застосування планової перерви в наданні комунальних послуг виконавець зобов'язаний повідомити споживача через засоби масової

інформації або в інший спосіб, який би гарантував доведення такої інформації до кожного споживача, про таку планову перерву не пізніше ніж за 10 робочих днів (крім перерви, що виникла внаслідок аварії). У повідомленні необхідно зазначити причину та строк перерви в наданні відповідних послуг.

3. Якість комунальної послуги в точці її обліку повинна відповідати встановленим цим Законом, іншими актами законодавства та договором вимогам. Обов'язок з забезпечення відповідності якості комунальної послуги встановленим вимогам несе виконавець такої послуги.

4. Обов'язок забезпечити готовність до надання комунальних послуг внутрішньобудинкових інженерних систем, а також механічного, електричного, санітарно-технічного та іншого обладнання, що знаходяться в житловому будинку (в тому числі багатоквартирному) і призначені для надання комунальних послуг, покладається на власника такого будинку (співвласників багатоквартирного будинку), якщо цей обов'язок не покладено на іншу особу відповідно до закону або договору.

### **Стаття 15. Комерційний облік комунальних послуг**

1. Точкою комерційного обліку комунальних послуг (крім послуги з поводження з побутовими відходами) є комплект засобів вимірювальної техніки індивідуального вузла комерційного обліку, а в разі відсутності такого вузла — інженерний ввід.

2. Точкою комерційного обліку комунальних послуг (крім природного газу і електричної енергії, а також послуги з поводження з побутовими відходами) у багатоквартирному будинку є комплект засобів вимірювальної техніки будинкового (групового) вузла комерційного обліку, а в разі відсутності такого вузла — інженерний ввід.

3. Обсяг спожитих комунальних послуг (крім послуги з поводження з побутовими відходами) визначається в точці комерційного обліку згідно показів засобів вимірювальної техніки відповідного вузла комерційного обліку.

При відсутності вузлів комерційного обліку обсяг спожитих комунальних послуг (крім послуги з поводження з побутовими відходами та послуги з централізованого водовідведення) визначається за нормами споживання, якщо інше не передбачено законом.

При відсутності вузлів комерційного обліку централізованого водовідведення, обсяг наданих споживачу послуг з централізованого водовідведення визначається на рівні обсягів спожитої ним питної та гарячої води.

4. У багатоквартирному будинку (його частині) облік комунальної послуги (крім природного газу і електричної енергії, а також послуги з поводження з побутовими відходами) засобами вимірювальної техніки, встановленими в окремих приміщеннях такого будинку, не є комерційним. Покази таких засобів вимірювальної техніки враховуються під час розподілу між споживачами обсягів відповідної комунальної послуги, визначених за допомогою будинкових (групових) вузлів обліку в точці комерційного обліку (в

разі їх відсутності - визначених за нормами споживання).

5. Порядок розподілу між споживачами спожитих обсягів комунальних послуг встановлюється Кабінетом Міністрів України.

6. За згодою співвласників багатоквартирних будинків та виконавця послуг, комерційний облік здійснюється за показаннями індивідуальних приладів вузлів обліку в квартирах, інших житлових та нежитлових приміщеннях багатоквартирних житлових будинків за умови обладнання усіх житлових та нежитлових приміщень таких будинків індивідуальними вузлами обліку.

7. Технічне обслуговування вузлів обліку, повірка та ремонт засобів вимірювальної техніки, які є точкою комерційного обліку комунальних послуг, здійснюються з урахуванням вимог Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність».

8. Законом можуть бути визначені особливості комерційного обліку природного газу, теплової енергії, води та водовідведення.

#### **Стаття 16. Послуги з управління багатоквартирним будинком**

1. У разі, якщо управління багатоквартирним будинком здійснюється управителем, останній:

1) забезпечує належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору, від власного імені укладає з підрядниками, виконавцями комунальних послуг договори про виконання окремих робіт, надання послуг, якщо інше не передбачено договором з управління багатоквартирним будинком;

2) від імені співвласників багатоквартирного будинку вживає заходів до захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків, якщо це передбачено відповідним договором;

3) складає, веде, оновлює і зберігає технічну документацію багатоквартирного будинку;

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

5) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів за окремим договором організовує виконання та виступає замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

6) за рішенням співвласників багатоквартирного будинку, прийнятим в установленому законом порядку, надає в оренду, встановлює сервітути щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

7) приймає на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, у випадках, передбачених цим законом внесків на капітальний ремонт спільного

майна багатоквартирного будинку, плату за комунальні послуги, орендну плату і плату за сервітути та забезпечує проведення відповідних розрахунків;

8) має право доступу в приміщення, будинки і споруди для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів тощо в порядку, визначеному законом і договором.

2. За рішенням співвласників багатоквартирного будинку управителю може бути передано інші функції з управління багатоквартирним будинком.

3. Управитель зобов'язаний вести окремий облік доходів і витрат (облікову карту) щодо кожного багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, та забезпечити співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до цієї інформації стосовно їхнього будинку в порядку, передбаченому договором.

4. За згодою сторін, а також у випадку, 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 сервітути щодо спільного майна багатоквартирного будинку, або якщо управитель уклав договори з виконавцями комунальних послуг від свого імені та за рахунок співвласників, 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 рахунку є власністю співвласників багатоквартирного будинку та повинні використовуватися за цільовим призначенням.

5. Управитель протягом одного місяця після укладання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за власний рахунок зобов'язаний укласти договір страхування своєї відповідальності за шкоду, завдану спільному майну, правам та законним інтересам співвласників багатоквартирного будинку внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків, строком не менш як на один рік та своєчасно його продовжувати (укладати новий) протягом строку дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

6. 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.

7. 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.

8. Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

### **Стаття 17. Послуга з постачання природного газу**

1. Одиницею виміру обсягу спожитого споживачем природного газу є м<sup>3</sup> або інша енергетична одиниця виміру, що визначається Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.

2. Постачання природного газу повинно бути забезпечено 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, ніж мінімально допустиме значення, визначене нормативними та технічними документами на газові прилади і пристрої.

3. Для забезпечення безперервності та безпеки газопостачання оператор газорозподільної системи або інший суб'єкт господарювання, який має відповідний дозвіл, здійснює технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання в житлових будинках. Види робіт, які входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання в житлових будинках, визначаються порядком обслуговування внутрішньобудинкових мереж, що затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики в нафтогазовому комплексі.

Представники оператора газорозподільних систем або іншого суб'єкта господарювання, який має відповідний дозвіл на проведення таких робіт, мають право доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна для здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання в такому будинку в порядку обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання, встановленому законодавством.

Ремонт внутрішньобудинкових систем газопостачання в житлових будинках (за винятком робіт, які входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання в житлових будинках) здійснюється за рахунок власників (співвласників) такого житлового (в тому числі багатоквартирного) будинку відповідно до кошторису, поданого оператором газорозподільних систем або іншим суб'єктом господарювання, який має відповідний дозвіл на проведення таких робіт, та затвердженого власником (співвласниками) будинку.

4. Постачання природного газу споживачу здійснюється відповідно до типового договору, що затверджується Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.



5. Договір про постачання природного газу укладається лише в разі наявності у споживача або його постачальника (виконавця послуги з постачання природного газу) договору на розподіл природного газу з відповідним оператором газорозподільної системи.

Оператор газорозподільної системи має право відмовити споживачу або його постачальнику в укладенні договору розподілу природного газу виключно з підстав, визначених у статті 19 Закону України «Про ринок природного газу».

### **Стаття 18. Послуга з постачання електричної енергії**

1. Одиницею виміру обсягу спожитої електричної енергії є кВт\*год.

2. Виконавець послуги з постачання електричної енергії зобов'язаний постачати споживачеві електричну енергію відповідно до визначеної договором потужності електроустановок споживача з гарантованим рівнем надійності, безпеки та якості.

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

3. Для забезпечення безперервності та безпеки електропостачання електророзподільне підприємство 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 реалізацію політики у сфері електроенергетики. Витрати на здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових електричних мереж включаються до тарифу на здійснення діяльності з постачання електричної енергії.

Представники виконавця мають право доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна для здійснення технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання в такому будинку.

Ремонт внутрішньобудинкових систем електропостачання в житлових будинках (за винятком робіт, які входять до технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання в житлових будинках) здійснюється за рахунок власників (співвласників) такого житлового (в тому числі багатоквартирного) будинку відповідно до кошторису, поданого виконавцем та затвердженого власником (співвласниками) будинку в установленому законом порядку.

4. Постачальники електричної енергії, що здійснюють постачання електричної енергії на закріпленій території, не мають права відмовити споживачеві, об'єкти якого розташовані на цій території, в укладенні договору.

5. Послуга з постачання електричної енергії надається згідно з умовами договору та вимогами правил, які затверджуються Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики та комунальних послуг, якщо інше не передбачено законом.

### **Стаття 19. Послуга з постачання теплової енергії**

1. Одиницею виміру обсягу спожитої споживачем теплової енергії є Гкал.

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 централізованого опалення здійснюється виключно в опалювальний період.

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 14 цього Закону.

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

6. Послуга з постачання теплової енергії надається згідно з умовами договору та вимогами правил надання послуг з постачання теплової енергії, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

### **Стаття 20. Послуга з постачання гарячої води**

1. Одиницею виміру обсягу спожитої споживачем гарячої води є м<sup>3</sup>.

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 до питної води.

4. Послуга з постачання гарячої води надається згідно з умовами договору та вимогами правил надання послуг з постачання гарячої води, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

5. Тарифи на комунальну послугу з постачання гарячої води, що надається за допомогою систем автономного опалення, формуються та встановлюються окремо для кожного багатоквартирного будинку, обладнаного системою автономного опалення, з урахуванням собівартості виробництва надання такої послуги, а також рентабельності суб'єкта господарювання, що провадить таку діяльність.

### **Стаття 21. Послуга з централізованого питного водопостачання**

1. Одиницею виміру обсягу спожитої споживачем питної води є м<sup>3</sup>.

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

3. Параметри якості питної води повинні відповідати встановленим законодавством вимогам до питної води.

4. Послуга з централізованого питного водопостачання надається згідно з умовами договору та вимогами правил надання послуг з централізованого питного водопостачання, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

### **Стаття 22. Послуга з централізованого водовідведення**

1. Одиницею виміру обсягу наданих послуг з централізованого водовідведення є м<sup>3</sup>.

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 та вимогами правил надання послуг з централізованого водовідведення, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

### **Стаття 23. Послуга з поводження з побутовими відходами**

1. Споживачі зобов'язані укласти договір на поводження з побутовими відходами з особою, визначеною у встановленому законодавством порядку.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке виступає як колективний споживач, та управитель багатоквартирного будинку, який укладає договір від власного імені та за рахунок співвласників багатоквартирного будинку, з урахуванням правил благоустрою території населеного пункту мають право на вибір серед визначених у встановленому законодавством порядку виконавців послуг з поводження з побутовими відходами.

2. Одиницею виміру обсягу наданих послуг з поводження з побутовими відходами є кг, т, м<sup>3</sup> або інша одиниця, визначена у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Обсяг наданих послуг визначається в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

3. Критерієм якості послуг з вивезення побутових відходів є дотримання графіка вивезення побутових відходів, погодженого з органом місцевого самоврядування, та дотримання вимог законодавства щодо надання послуг з вивезення побутових відходів.

4. Послуга з поводження з побутовими відходами надається згідно з умовами договору та вимогами правил надання послуг з поводження з побутовими відходами, які затверджуються Кабінетом Міністрів України.

## **Стаття 24. Відповідальність за неналежне виконання договору**

1. У разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги споживач зобов'язаний сплатити пеню в розмірі, встановленому в договорі, але не вище 0,1 відсотка за кожен день прострочення від суми боргу. Загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу.

2. Виконавець комунальної послуги або управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний зробити 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.

Порядок здійснення перерахунку вартості комунальної послуги та послуги з управління багатоквартирним будинком за період їх ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості встановлюється Кабінетом Міністрів України, якщо інше не встановлено законом.

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 її якість відповідала встановленим цим Законом, іншими актами законодавства і договором вимогам.

## **Стаття 25. 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 послуг 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 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 двох діб з моменту отримання повідомлення споживача. Якщо виконавець комунальної послуги або управитель (щодо послуги з управління багатоквартирним будинком) прибув на виклик споживача із затримкою, за період затримки вартість послуг не підлягає сплаті.

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, яка характеризує ненадання послуг, надання їх не в повному обсязі або неналежної якості.

У разі здійснення перевірки якості наданих послуг з централізованого питного водопостачання, централізованого постачання гарячої води або газопостачання споживач має право здійснити забір проб. Інформація про забір проб включається до акту-претензії.

Порядок здійснення забору проб та проведення їх дослідження встановлюється щодо послуг з централізованого питного водопостачання та централізованого постачання гарячої води - центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а щодо послуг з постачання природного газу - центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері енергетики, якщо інше не передбачено законом.

У випадку 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 виконавцем комунальної послуги або управителем (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, що проживають (розташовані) в сусідніх будівлях (в одному із споживачем багатоквартирному будинку, 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 претензій.

## **Стаття 26. Особливості оформлення претензій споживачів у багатоквартирному будинку**

1. Оформлення претензій споживачів в багатоквартирному будинку здійснюється в порядку, передбаченому статтею 25 цього Закону з урахуванням особливостей, передбачених цією статтею.

2. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальних послуг, які надаються у багатоквартирному будинку на підставі договорів, укладених між виконавцем та кожним зі співвласників багатоквартирного будинку, виклик виконавця для перевірки кількості та якості наданих послуг, підписання акту – претензії, відібрання проб здійснюється співвласником - стороною договору.

На вимогу співвласника – сторони договору в перевірці кількості та якості беруть участь представник об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель, якщо управління багатоквартирним будинком здійснює відповідно об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель. У разі, якщо участь у перевірці кількості та якості комунальних послуг беруть представник об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель, вони 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 комунальних послуг в установленій строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію, така відмова не є перешкодою для проведення перевірки кількості та якості комунальних послуг та (або) підписання акта-претензії. Інформація про відмову вказується в акті-претензії.

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 акту – претензії, відібрання проб здійснюється представником об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Співвласники беруть участь у перевірці за їх бажанням.

На вимогу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - сторони договору в перевірці кількості та якості бере участь управитель. У разі участі в перевірці кількості та якості комунальних послуг управителя, він також підписує акт-претензію.

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

4. 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 управителем, виклик виконавця для перевірки кількості та якості наданих послуг, підписання акту-претензії, відібрання проб здійснюється таким управителем. Співвласники або представники об'єднання співвласників багатоквартирного будинку беруть

участь у перевірці за їх бажанням.

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

### **Стаття 27. 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 засобів 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 щодо особистого життя споживача, інших осіб, що перебувають у житлі (іншому об'єкті нерухомого майна), яка стала їм відома в зв'язку з доступом до житла, іншого об'єкта нерухомого майна;

3) перебувати тільки 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 урятуванням 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 в них 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, неполадки, які створюють загрозу життю та/або майну, наявні саме в такому житлі (іншому об'єкті нерухомого майна).

6. Представник виконавця попереджає власника (користувача), який присутній, але відмовляється допустити їх 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, аварійно-ремонтної бригади та власник (користувач) з будь-якої із сусідніх будівель (з будь-якого приміщення, розташованого у тому ж багатоквартирному будинку, якщо несанкціонований доступ здійснюється у багатоквартирному будинку).

8. Під час несанкціонованого доступу на аварійно-ремонтну бригаду покладаються такі обов'язки:

1) забезпечення доступу до житла, іншого об'єкта нерухомого майна, у тому числі, при необхідності, шляхом порушення конструктивної цілісності вхідних 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 унеможлиблюють надання житлово-комунальних послуг іншим споживачам;

3) проведення ремонтних та відновлювальних робіт;

4) термінове відновлення конструктивної цілісності вхідних дверей, вікон або 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 їх 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: підстави для здійснення несанкціонованого доступу; інформація про попередження споживача із зазначенням часу та осіб, які вели переговори із споживачем, у разі їх проведення; причина та місце виникнення аварії, перелік неполадок; перелік виконаних робіт; прізвища, імена, по батькові та посади учасників несанкціонованого доступу; інформація про спосіб і час відновлення конструктивної цілісності вхідних дверей, вікон або інших елементів будівель і приміщень, що були пошкоджені під час несанкціонованого доступу, і проведення ремонтних та відновлювальних робіт.

Оригінал складеного акту зберігається у виконавця комунальної послуги.



Іншим учасникам несанкціонованого доступу видаються копії акту, 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, понесені на здійснення несанкціонованого доступу, які мали місце у зв'язку з відмовою власника (користувача) надати допуск до свого житла (іншого об'єкта нерухомого майна), а також завдана таким не допуском шкода покладається 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 (неполадка).

Виконавець комунальної послуги, який самостійно поніс зазначені витрати, має право на зворотню 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 ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності через три місяці з дати його опублікування, крім пункту шостого Прикінцевих положень, який набирає чинності з дня, наступного за днем опублікування цього Закону; частини третьої статті 9 цього Закону, яка набирає чинності з 1 січня 2017 року, частини 5 статті 16, які набирають чинності з 1 січня 2017 року.

Положення частини третьої статті 9 цього Закону в частині виплати передбачених законодавством пільг та субсидій на оплату житлово-комунальних послуг співвласникам багатоквартирного будинку, які управляють ним самостійно, набирають чинності з 1 січня 2017 року.

2. Визнати Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (Відомості

Верховної Ради України, 2004 р., № 47, ст. 514) таким, що втратив чинність, з дня набрання чинності цим Законом.

3. Договори про надання житлово-комунальних послуг, укладені до набрання чинності цим Законом, вважаються припиненими з 1 січня 2017 року, якщо законом або договором не передбачено більш ранній термін їх припинення.

4. Встановити, що в багатоквартирних будинках, у яких на дату набрання чинності цим Законом не менш як половина квартир та нежитлових приміщень відокремлена (відключена) від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води, власники квартир та нежитлових приміщень, приєднаних до таких мереж, мають право за власним рішенням у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, 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.

5. Внести зміни до таких законодавчих актів 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, із наступними змінами) 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) підпункт 2 пункту "а" статті 28 викласти в такій редакції:

“2) встановлення в порядку і межах, визначених законодавством, тарифів на побутові, комунальні (крім тарифів на теплову енергію, централізоване питне водопостачання та централізоване водовідведення, послуги з централізованого постачання гарячої води, які встановлюються Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг), транспортні та інші послуги;”;

б) пункт “а” статті 30 доповнити підпунктами 18-19 такого змісту:

“18) призначення у випадках та в порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку;

19) встановлення нормативів (норм) споживання комунальних послуг; у випадках та порядку, передбачених Кабінетом Міністрів України”;

3) у Законі України «Про відходи» (Відомості Верховної Ради України, 1998 р., № 36-37, ст. 242, із наступними змінами):

а) статтю 1 доповнити новим абзацом такого змісту:

«послуги з поводження з побутовими відходами – вивезення, перероблення та захоронення побутових відходів, що здійснюються у населеному пункті згідно з правилами санітарної очистки населеного пункту,

затвердженими органом місцевого самоврядування»;

б) пункт “б” частини першої статті 15 викласти у такій редакції:

“б) вносити в установленому порядку плату за послуги з поводження з побутовими відходами”;

в) частину першу статті 18 доповнити пунктом “с” такого змісту:

“встановлення порядків формування тарифів на послуги з поводження з побутовими відходами;”

д) у статті 35-1:

частини другу і третю статті 35-1 викласти в такій редакції:

“Власники або наймачі, користувачі, у тому числі орендарі джерел утворення побутових відходів, земельних ділянок, укладають договори з виконавцем послуг з вивезення побутових відходів, здійснюють оплату послуг з поводження з побутовими відходами та забезпечують роздільне збирання побутових відходів.

Виконавця послуг з вивезення побутових відходів визначає орган місцевого самоврядування на конкурсних засадах у встановленому законодавством порядку.

Виконавець послуг з вивезення побутових відходів укладає договори на надання послуг з поводження з побутовими відходами із споживачами. Виконавець послуг з вивезення побутових відходів укладає договори на надання послуг з перероблення та захоронення побутових відходів із суб'єктами господарювання - що надають такі послуги відповідно до правил благоустрою території населеного пункту».

У зв'язку з цим частини четверту — п'ятнадцяту вважати відповідно частинами п'ятою — шістнадцятою.

4) Пункт 7 частини першої статті 18 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» (Відомості Верховної Ради України, 1999 р., № 20-21, ст. 190 із наступними змінами) викласти в наступній редакції:

7) встановлює норми споживання комунальних послуг у випадках та порядку, визначених Кабінетом Міністрів України.

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

а) у статті 5:

в частині першій слова “централізованого водопостачання та водовідведення” замінити словами “централізованого питного водопостачання, централізованого водовідведення”.

абзац п'ятнадцятий частини першої виключити;

б) абзац одинадцятий статті 6 виключити;

б) статтю 9 Закону України «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії» (Відомості Верховної Ради України, 2000 р., № 48, ст. 409, із наступними змінами) 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 та оплати плати за клієнтське обслуговування, передбаченої Законом України «Про житлово-комунальні послуги» залежно від отримуваного доходу;

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

показники якості управління багатоквартирним будинком і надання комунальних послуг.”;

7) частину першу статті 7 Закону України «Про страхування» (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 7, ст. 50, із наступними змінами) доповнити пунктом 47 такого змісту:

“47) страхування цивільно-правової відповідальності управителя багатоквартирного будинку за шкоду, завдану спільному майну.”;

8) у тексті Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» (Відомості Верховної Ради України, 2005 р., № 16, ст. 112 із наступними змінами) слова “централізоване водопостачання” замінити словами “централізоване питне водопостачання” у відповідних відмінках;

9) у Законі України «Про тепlopостачання» (Відомості Верховної Ради України, 2005 р., № 28, ст. 373, із наступними змінами):

в) в абзаці шостому частини першої статті 16:

після слова “розроблення” доповнити словами “і затвердження”;

г) статтю 19 доповнити частиною такого змісту:

“Споживачам у багатоквартирних будинках теплова енергія постачається згідно з договором про надання комунальної послуги з постачання теплової енергії”;

д) частину четверту статті 20 після слів “на теплову енергію” доповнити словами “комунальну послугу з постачання теплової енергії”;

е) частину п’яту статті 20 доповнити реченням 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”;

10) у Законі України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 49, ст. 571, із наступними змінами):

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, а також тарифи на централізоване питне водопостачання та централізоване водовідведення, а також тарифи на послуги з централізованого постачання гарячої води”;

б) у тексті закону слова “централізоване водопостачання та водовідведення” замінити словами “централізоване питне водопостачання та централізоване водовідведення” у відповідних відмінках;

в) у тексті Закону слова «захоронення побутових відходів», «перероблення побутових відходів» і «перероблення та захоронення побутових відходів» виключити.

11) у частині першій статті 7 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 23, ст. 158):

пункт 28 викласти в такій редакції:

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

12) у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 29, ст. 262):

а) “8) частину другу статті 10 доповнити пунктом 8 такого змісту “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.”

б) пункт 4 статті 13 слова «але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом» замінити на слова “але не пізніше 1 січня 2017 року”.

6. Кабінету Міністрів України у трьохмісячний строк із дня набрання

чинності цим пунктом:

- привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
- забезпечити в межах своїх повноважень прийняття нормативно-правових актів, що передбачені цим Законом;
- 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.

Голова Верховної Ради  
України