



08/231-84/17P  
29.01.2025

**КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА**  
V сесія IX скликання

**Р І Ш Е Н Н Я**

Київ

№ \_\_\_\_\_

**Про деякі питання надання житлово-комунальних послуг в умовах воєнного стану в місті Києві**

Відповідно законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово-комунальні послуги», «Про правовий режим воєнного стану», Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», з метою посилення соціального захисту мешканців міста Києва в умовах зменшення купівельної спроможності населення Київська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Рекомендувати суб'єктам господарювання – переможцям конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, протягом воєнного стану та шести місяців з дня його припинення або скасування застосовувати ціни на послуги з управління багатоквартирним будинком на рівні цін (тарифів) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по відповідним будинкам, що діяли до проведення конкурсу.
2. Рекомендувати суб'єктам господарювання – управителям багатоквартирних будинків, визначених в установленому порядку, протягом воєнного стану та шести місяців з дня його припинення або скасування утриматись від підвищення цін (тарифів) на послуги з управління багатоквартирним будинком.
3. Оприлюднити це рішення у встановленому законодавством України порядку.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

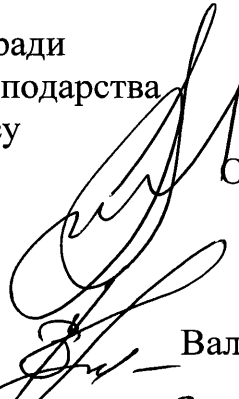
Заступник міського голови –  
секретар Київської міської ради



Володимир БОНДАРЕНКО

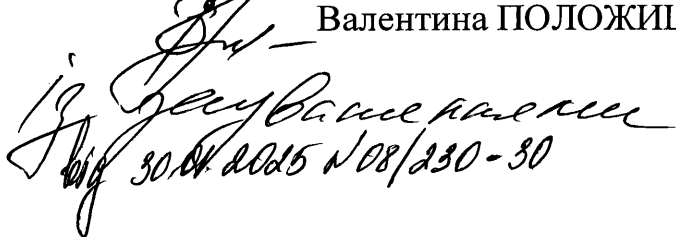
ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань житлово-комунального господарства  
та паливно-енергетичного комплексу  
Голова



Олександр БРОДСЬКИЙ

Начальник управління правового  
забезпечення діяльності Київської  
міської ради



Валентина ПОЛОЖИШНИК

19 грудня 2015 року  
30.04.2015 № 08/230-30

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради «Про деякі питання надання житлово-комунальних послуг в умовах воєнного стану в місті Києві»

**1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проект рішення Київської ради, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проекті рішення Київської ради механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва**

На виконання Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у місті Києві організовано проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком. До переліку багатоквартирних будинків, по яких проводиться конкурс, увійшли усі будинки, обслуговування яких здійснювалось комунальними підприємствами міста, та у яких не було створено об'єднань співвласників, а це майже 8000 багатоквартирних будинків міста.

Відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» послуга з управління багатоквартирним будинком включає в себе:

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;

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.

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.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

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

Комунальні підприємства керуючі компанії з обслуговування житлового фонду адміністративних районів міста Києва на виконання вимог Закону України «Про житлово-комунальні послуги» продовжували надавати послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій в межах вартості, встановленої на момент останнього затвердження тарифів, а саме, станом на 1 липня 2017 року, оскільки співвласники більшості житлових будинків міста Києва не визначались з формою управління будинком та не обирали управителя.

За період з 1 липня 2017 року по теперішній час відбулися суттєві зміни у вартості складових, які лягли в основу розрахунку в 2017 році витрат на надання певних послуг, зокрема, суттєво зросли витрати підприємств на оплату праці, що безпосередньо пов'язано з зростанням розміру державних соціальних гарантій, зокрема мінімального прожиткового мінімуму для працездатних осіб та мінімальної заробітної плати. Це потребує значного перегляду складових кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, який є невід'ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

У свою чергу, триваючий воєнний стан та ситуація в економіці не дозволяють збільшувати фінансовий тягар на споживачів міста Києва. Це вимагає від Київської міської ради ініціювання запропонованого проекту рішення, реалізація якого дасть зберегти на час воєнного стану та пів року після його припинення рівень цін на послуги з обслуговування власних помешкань на попередньому рівні.

## **2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення Київської ради із посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проект рішення Київської ради**

Проект рішення підготовлений відповідно до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово-комунальні послуги», Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».

## **3. Опис цілей і завдань, основних положень проекту рішення Київської ради, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших**

## **наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення Київради**

Метою цього рішення є посилення соціального захисту мешканців міста Києва в умовах зменшення купівельної спроможності населення.

Мета досягається через надання рекомендацій:

суб'єктам господарювання – переможцям конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, протягом воєнного стану та шести місяців з дня його припинення або скасування застосовувати ціни на послуги з управління багатоквартирним будинком на рівні цін (тарифів) на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по відповідним будинкам, що діяли до проведення конкурсу;

суб'єктам господарювання – управителям багатоквартирних будинків, визначених в установленому порядку, протягом воєнного стану та шести місяців з дня його припинення або скасування утриматись від підвищення цін (тарифів) на послуги з управління багатоквартирним будинком.

### **4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю**

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю.

### **5. Інформація про те, чи містить проєкт рішення службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації»**

Проєкт рішення не містить службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

### **6. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних»**

Проєкт рішення не містить інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

### **7. Фінансово-економічне обґрунтування**

Реалізація проєкту рішення Київської міської ради не впливає на показники бюджету міста Києва.

### **8. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проєкту рішення Київради на пленарному**

**засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення  
Київради**

Суб'єктом подання проекту рішення Київської міської ради є заступник міського голови – секретар Київської міської ради Володимир БОНДАРЕНКО. Особою, відповідальною за супроводження проекту рішення Київської міської ради та доповідачем проекту рішення Київської міської ради є заступник голови Київської міської державної адміністрації Петро ПАНТЕЛЕСВ.

Заступник міського голови –  
секретар Київської міської ради



Володимир БОНДАРЕНКО



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

30.01.2025 № 08/230 - 30

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань житлово-  
комунального господарства та  
паливно-енергетичного комплексу  
Олександр БРОДСЬКОМУ

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 29.01.2025 № 08/231-84  
«Про деякі питання надання житлово-комунальних послуг в умовах воєнного  
стану в місті Києві»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради  
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо про таке.

Проєктом рішення пропонується рекомендувати суб'єктам  
господарювання переможцям конкурсу з призначення управителя  
багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників  
багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму  
управління багатоквартирним будинком, протягом воєнного стану та шести  
місяців з дня його припинення або скасування застосовувати ціни на послуги з  
управління багатоквартирним будинком на рівні цін (тарифів) на послуги з  
утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по відповідним  
будинкам, що діяли до проведення конкурсу; рекомендувати суб'єктам  
господарювання управителям багатоквартирних будинків, визначених в  
установленому порядку, протягом воєнного стану та шести місяців з дня його  
припинення або скасування утриматись від підвищення цін (тарифів) на послуги  
з управління багатоквартирним будинком.

1. У преамбулі проєкту рішення як на правову підставу його прийняття  
міститься посилання на закони України «Про місцеве самоврядування в  
Україні», «Про житлово-комунальні послуги», «Про правовий режим воєнного  
стану», Указ Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про  
введення воєнного стану в Україні».



Відповідно до вимог до преамбули рішень, що передбачені розпорядженням Київського міського голови від 05.11.2024 № 1055 «Про методичні рекомендації з оформлення проєктів рішень Київської міської ради та дотримання правил нормопроектувальної техніки», преамбула проєкту рішення повинна мати посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно-правового акта (акта, що передбачає відповідні повноваження).

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт – це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідного питання.

Разом з тим, преамбула проєкту рішення містить лише загальні посилання на правові акти та не містить посилання на конкретну норму, яка надає повноваження Київській міській раді приймати рішення з надання рекомендацій суб'єктам господарювання щодо утримання від підвищення цін (тарифів), на зазначені у проєкті рішення послуги.

Своєю чергою зауважуємо, що відповідно до статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон), 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.

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

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: 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; винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

З пояснювальної записки до проекту рішення вбачається, що метою прийняття проекту рішення є посилення соціального захисту мешканців міста Києва в умовах зменшення купівельної спроможності населення. Також зазначається, що «триваючий воєнний стан та ситуація в економіці не дозволяють збільшувати фінансовий тягар на споживачів міста Києва. Це вимагає від Київської міської ради ініціювання запропонованого проекту рішення, реалізація якого дасть зберегти на час воєнного стану та пів року після його припинення рівень цін на послуги з обслуговування власних помешкань на попередньому рівні».

А тому виникають запитання щодо правового статусу та юридичних наслідків рішення Київської міської ради у разі його прийняття, з огляду на те, що зазначене рішення може мати лише декларативний характер.

Крім того, частина сьома статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування» передбачає, що майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, скорочувати обсяги доходів місцевих бюджетів, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

2. Проект рішення Київської міської ради від 29.01.2025 № 08/231-84 «Про деякі питання надання житлово-комунальних послуг в умовах воєнного стану в місті Києві» може містити ознаки регуляторного акта.

Державна регуляторна служба у своїх Роз'ясненнях щодо особливостей підготовки проектів регуляторних актів органами місцевого самоврядування, військово-цивільними адміністраціями та військовими адміністраціями, а також їх посадовими особами в умовах воєнного стану з урахуванням Закону України від 12.05.2022 № № 2259-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану» від 18.10.2022, розміщених на офіційному вебсайті Державної регуляторної служби України, зазначила, що «Законом України від 12.05.2022 № 2259-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану» (далі – Закон № 2259) доповнено частиною десятою статтю 9 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» (далі – Закон про воєнний стан), відповідно до якої у період дії воєнного стану на акти органів місцевого самоврядування, військово-цивільних адміністрацій та військових адміністрацій, а також їх посадових осіб не поширюються вимоги пункту 3 частини першої (у частині оприлюднення проектів актів), частини четвертої статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації», Закону

України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон про регуляторну політику) та Закону України «Про державну допомогу суб'єктам господарювання». ...

Отже, органи місцевого самоврядування, військово-цивільні адміністрації та військові адміністрації, а також їх посадові особи повинні здійснювати всі процедури, пов'язані з підготовкою проектів та прийняттям регуляторних актів, передбачені Законом про регуляторну політику.

Інше трактування вказаних норм Закону № 2259 суперечитиме комплексно сформованій позиції законодавця, який в той же день, окрім цього закону, прийняв ще окремі рішення щодо процесів прийняття певних категорій актів без застосування процедур, визначених Законом про регуляторну політику.».

Звертаємо увагу, що правові та організаційні засади реалізації державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності (державної регуляторної політики) визначені Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон).

Відповідно до статті 1 Закону регуляторний акт – це прийнятий уповноваженим регуляторним органом нормативно-правовий акт, який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання; або прийнятий уповноваженим регуляторним органом інший офіційний письмовий документ, який встановлює, змінює чи скасовує норми права, застосовується неодноразово та щодо невизначеного кола осіб і який або окремі положення якого спрямовані на правове регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання, незалежно від того, чи вважається цей документ відповідно до закону, що регулює відносини у певній сфері, нормативно-правовим актом.

Зважаючи на вищевикладене, правове регулювання органами місцевого самоврядування таких господарських відносин може містити ознаки регуляторного акта, а тому вимагає дотримання процедури прийняття проектів регуляторних актів, встановленої вищезазначеним Законом.

Зауважуємо, що за результатами опрацювання проекту рішення та доданих до нього матеріалів, управління не може дійти однозначного висновку, що проект рішення не містить ознак регуляторного акта, пояснювальна записка до проекту рішення також не містить відповідної інформації, разом з тим управління не є уповноваженим органом, який визначає чи є акт регуляторним.

3. З метою техніко-юридичного доопрацювання, рекомендуємо у преамбулі проекту рішення слова, цифри та знаки: «Указу Президента України

від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» замінити словами, цифрами та знаками: «Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні».

Також проект рішення містить й інші недоліки техніко-юридичного характеру.

Зважаючи на викладене, проект рішення потребує ґрунтовного доопрацювання в межах можливостей та процедур, передбачених Регламентом Київської міської ради, затвердженим рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК