



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про особливості нарахування плати за житлово-комунальні послуги та інших платежів, передбачених законодавством, у зв'язку з пошкодженням або знищенням об'єктів нерухомого майна

Цей Закон визначає правові та організаційні засади здійснення нарахування та оплати житлово-комунальних послуг та інших платежів, передбачених законодавством, у зв'язку з пошкодженням або знищенням об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі терміни вживаються в такому значенні:

1) знищений об'єкт нерухомого майна – об'єкт нерухомого майна, який став непридатним для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відновлення якого є неможливим чи економічно недоцільним;

2) об'єкт нерухомого майна – будівля, будинок і споруда, комплекс будинків і споруд, житлове, нежитлове приміщення, окремі частини спільного майна багатоквартирного будинку, інше нерухоме майно, в яких надаються або надавалися житлово-комунальні послуги;

3) пошкоджений об'єкт нерухомого майна – об'єкт нерухомого майна, пошкоджений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, який може бути відновлений та відновлення якого є економічно доцільним.

Стаття 2. Загальні положення

1. У період дії воєнного стану, введеного Указом 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" від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, та протягом двох років після його припинення або скасування у разі пошкодження/знищення об'єкта нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, що унеможливує подальшу експлуатацію чи користування (використання за призначенням, проживання тощо) таким об'єктом споживачем житлово-комунальних послуг та/або створює загрозу життю або здоров'ю людей, особливості здійснення нарахування та оплати житлово-комунальних послуг визначаються відповідно до законодавства з урахуванням положень цього Закону.

Стаття 3. Обстеження майна

1. Факт знищення/пошкодження об'єкта нерухомого майна підтверджується в установленому законодавством порядку.

2. У разі визнання за результатами обстежень об'єкта нерухомого майна, яке належить власнику (власникам), таким, що є знищеним або пошкодженим та не підлягає подальшій експлуатації, повідомлення про результати обстеження (далі – повідомлення) надсилаються виконавчим органом сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі створення) ради, військовою адміністрацією населеного пункту (у разі утворення) не пізніше 30 робочих днів з дати знищення/пошкодження об'єкта нерухомого майна власнику (власникам) такого об'єкта нерухомого майна, територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань надання житлових субсидій та пільг на оплату житлово-комунальних послуг, виконавцю комунальних послуг, управителю багатоквартирного будинку, об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельному (житловому) кооперативу.

3. Таке повідомлення містить, зокрема, інформацію про факт та дату пошкодження/знищення об'єкта нерухомого майна і є підставою для:

припинення/призупинення надання житлово-комунальних послуг;

припинення нарахування плати за житлово-комунальні послуги у разі знищення об'єкта нерухомого майна та інших платежів, передбачених договором про надання відповідної послуги;

призупинення нарахування плати за комунальні послуги, а також здійснення перерахунку нарахованої плати з дня пошкодження об'єкта нерухомого майна, зазначеного в документі, складеному за результатами обстеження такого об'єкта відповідно до законодавства;

призупинення нарахування або перерахунку плати за житлову послугу за рішенням зборів співвласників;

припинення/призупинення надання житлових субсидій та пільг на оплату житлово-комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором про надання відповідної послуги, з дня припинення нарахування плати або призупинення нарахування плати за відповідні житлово-комунальні послуги.

Стаття 4. Нарахування плати за житлово-комунальні послуги у разі знищення/пошкодження об'єкта нерухомого майна

1. Починаючи з дати знищення/пошкодження об'єкта нерухомого майна, зазначеної в документі, складеному за результатами обстеження такого об'єкта відповідно до законодавства:

у разі визнання за результатами обстежень об'єкта нерухомого майна, яке належить власнику (власникам), таким, що є знищеним, нарахування плати за житлово-комунальні послуги та інших платежів, передбачених договором про надання відповідної послуги, припиняється;

у разі визнання за результатами обстежень об'єкта нерухомого майна, яке належить власнику (власникам), пошкодженим і таким, що не підлягає подальшій експлуатації (використання за призначенням, проживання тощо чи його експлуатація створює загрозу життю або здоров'ю людей, в тому числі внаслідок пошкодження окремих частин спільного майна багатоквартирного будинку), і якщо такий об'єкт нерухомого майна фактично не використовується за призначенням:

нарахування плати за комунальні послуги призупиняється;

призупинення нарахування або перерахунок плати за житлову послугу здійснюється виключно за рішенням зборів співвласників.

Стаття 5. Компенсація витрат та втрат внаслідок пошкодження/знищення об'єкта нерухомого майна

1. Компенсація витрат та втрат управителям багатоквартирних будинків та виконавцям комунальних послуг, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельним (житловим) кооперативам, органам державної влади, місцевого самоврядування, що виникли внаслідок

припинення/призупинення нарахування плати за житлово-комунальні послуги та інших платежів, передбачених договором про надання відповідної послуги, внесків, платежів та відрахувань, пов'язаних з обслуговуванням та утриманням пошкодженого або знищеного майна, надається відповідно до порядку, затвердженого Кабінетом Міністрів України, за рахунок:

- 1) коштів державного та місцевих бюджетів;
- 2) коштів міжнародних фінансових організацій, інших кредиторів та інвесторів;
- 3) міжнародної технічної та/або поворотної чи безповоротної фінансової допомоги;
- 4) репарацій або інших стягнень з Російської Федерації;
- 5) інших джерел, не заборонених законодавством України.

2. У разі якщо управителям багатоквартирних будинків, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельним (житловим) кооперативам, виконавцям комунальних послуг компенсація витрат та втрат була здійснена за рахунок коштів місцевих бюджетів, орган місцевого самоврядування набуває права вимоги щодо відшкодування відповідних витрат та втрат.

Стаття 6. Особливості надання та обліку, нарахування та оплати житлово-комунальних послуг та інших платежів у разі пошкодження об'єкта нерухомого майна

1. Особливості надання та обліку, нарахування та оплати житлово-комунальних послуг та інших платежів, передбачених договорами про надання цих послуг, у разі пошкодження об'єкта нерухомого майна визначаються правилами, типовими або примірними договорами, затвердженими Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону.

Стаття 7. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Внести зміни до таких законів України:

1) статтю 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 10,

ст. 78 із наступними змінами) після частини дев'ятої доповнити новою частиною такого змісту:

"Загальні збори об'єднання можуть приймати рішення про повне або часткове звільнення окремих співвласників, об'єкти нерухомого майна яких були пошкоджені, від сплати внесків, платежів та інших відрахувань, встановлених відповідно до цього Закону".

У зв'язку з цим частини десяту – двадцять другу вважати відповідно частинами одинадцятою – двадцять третьою;

2) частину другу статті 15 Закону України "Про кооперацію" (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 5, ст. 35 із наступними змінами) після абзацу п'ятого доповнити новим абзацом такого змісту:

"прийняття рішень щодо звільнення від сплати внесків або зменшення розміру внесків для окремих членів кооперативу у разі пошкодження/знищення їхнього об'єкта нерухомого майна, якщо вони є його власниками або мали право володіння, користування чи розпоряджання ним, але на дату пошкодження/знищення не набули права власності у встановленому законом порядку".

У зв'язку з цим абзаци шостий – чотирнадцятий вважати відповідно абзацами сьомим – п'ятнадцятим;

3) у Законі України "Про теплопостачання" (Відомості Верховної Ради України, 2005 р., № 28, ст. 373 із наступними змінами):

абзац тридцять четвертий частини першої статті 1 викласти в такій редакції:

"енергоносії – органічне паливо, електроенергія, альтернативні джерела енергії";

в абзаці третьому статті 5 слова "і альтернативних джерел енергії" виключити;

абзац сьомий статі 6 викласти в такій редакції:

"пріоритетного розвитку застосування технології комбінованого виробництва теплової та електричної енергії (когенерації) та використання альтернативних джерел енергії";

в абзаці четвертому статті 7 слова "і альтернативних джерел енергії" виключити;

в абзаці десятому статті 13, абзацах четвертому і п'ятому статті 16 і частині третій статті 20 слова "або альтернативних джерел енергії" виключити;

4) частину другу статті 10 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (Відомості Верховної Ради України, 2015 р., № 29, ст. 262; 2023 р., № 87, ст. 323) доповнити пунктом 10 такого змісту:

"10) повне або часткове звільнення окремих співвласників, об'єкти нерухомого майна яких були пошкоджені, від сплати внесків, платежів, інших відрахувань, передбачених цим Законом";

5) у Законі України "Про ринок електричної енергії" (Відомості Верховної Ради України, 2017 р., № 27–28, ст. 312 з наступними змінами):

абзаци десятий і одинадцятий частини дванадцятої статті 64 замінити трьома новими абзацами такого змісту:

"Постачальник "останньої надії" через 60 днів з початку постачання електричної енергії захищеному споживачу або споживачу, об'єкти якого визначені як об'єкти критичної інфраструктури, надсилає такому споживачу повідомлення з інформацією щодо припинення електропостачання після закінчення встановленого цим Законом строку постачання електричної енергії постачальником "останньої надії" та щодо необхідності відкриття таким споживачем рахунку із спеціальним режимом використання як обов'язкової умови продовження дії договору про постачання електричної енергії постачальником "останньої надії".

Такий споживач не пізніше ніж через 80 днів з початку постачання йому електричної енергії постачальником "останньої надії" зобов'язаний відкрити такий поточний рахунок із спеціальним режимом використання.

Такий споживач може мати поточні рахунки виключно в установі банку, в якій відкрито поточний рахунок із спеціальним режимом використання, та/або рахунок в органі Казначейства України, на який надходять кошти за операціями, що належать до операцій з виконання бюджетів, та/або рахунок, який виробник теплової енергії відкрив в органі Казначейства України для розрахунків за природний газ у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України".

У зв'язку з цим абзаци дванадцятий – п'ятнадцятий вважати відповідно абзацами тринадцятим – шістнадцятим;

абзац перший пункту 15² розділу XVII "Прикінцеві та перехідні положення" викласти в такій редакції:

"15². Тимчасово, до 1 січня 2028 року, захищені споживачі або споживачі, об'єкти яких визначені як об'єкти критичної інфраструктури, переліки яких затверджені у встановленому законодавством порядку та постачання електричної енергії яким здійснюється постачальником "останньої надії", у разі наміру продовження постачання їм електричної енергії постачальником "останньої надії" більше ніж на 90 днів та за умови наявності відкритого такими споживачами рахунку із спеціальним режимом використання в одній

із уповноважених установ банку і виконання інших вимог, передбачених статтею 64 цього Закону, зобов'язані звернутися до постачальника "останньої надії" з відповідною заявою";

б) у Законі України "Про житлово-комунальні послуги" (Відомості Верховної Ради України, 2018 р., № 1, ст. 1):

у статті 7:

частину другу доповнити пунктом 13 такого змісту:

"13) інформувати виконавця комунальних послуг, управителя про відновлення об'єкта нерухомого майна, що був пошкоджений";

частину четверту доповнити пунктом 5 такого змісту:

"5) інформувати виконавця комунальних послуг про відновлення спільного майна багатоквартирного будинку або окремої його частини, що було пошкоджено внаслідок збройної агресії, терористичних актів, бойових дій, диверсій, внутрішніх або міжнародних конфліктів, надзвичайних ситуацій";

пункт 4 частини четвертої статті 8 викласти в такій редакції:

"4) інформувати співвласників багатоквартирного будинку у загальнодоступний спосіб:

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

не менше одного разу на рік про плани здійснення всіх заходів з утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточного ремонту спільного майна будинку відповідно до обов'язкових планів та графіків";

частину другу статті 18 доповнити новими абзацами такого змісту:

"Управитель зобов'язаний регулярно, але не менше одного разу на квартал, готувати звіт про надані послуги у складі послуги з управління багатоквартирним будинком для кожного багатоквартирного будинку окремо (далі – звіт про надані послуги) та доводити його до відома співвласників.

У звіті про надані послуги зазначаються відомості про фактично надані послуги та виконані роботи за звітний період, їх обсяг, періодичність та інша інформація, необхідна для можливості контролю співвласниками наданих послуг.

Форма та перелік відомостей, що включаються до звіту про надані послуги, затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

Звіт про надані послуги доводиться до відома співвласників шляхом зазначення в рахунку на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком інформації про спосіб оприлюднення такого звіту (розміщення на веб-сайті, на інформаційних стендах або в будь-який інший загальнодоступний спосіб).

Управитель за зверненням співвласника зобов'язаний у 10-денний строк з дня отримання такого звернення надати звіт про надані послуги за відповідний місяць (відповідні місяці).

Співвласники мають право подати управителю претензії до такого звіту, а управитель зобов'язаний розглянути їх у порядку, визначеному цим Законом.

Управитель зобов'язаний зберігати звіти про надані послуги не менше трьох років".

3. Установити, що заборгованість споживачів за житлово-комунальні послуги, що утворилася після 24 лютого 2022 року (крім заборгованості, що утворилася на тимчасово окупованих територіях у період їх тимчасової окупації), може реструктуризовуватися в порядку та на умовах, затверджених Кабінетом Міністрів України.

Порядок верифікації та врегулювання заборгованості споживачів за житлово-комунальні послуги, що утворилася після 24 лютого 2022 року за період тимчасової окупації (з дати початку по дату завершення тимчасової окупації територій, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованої Російською Федерацією території України), затверджується Кабінетом Міністрів України після прийняття рішення щодо особливостей надання, обліку, нарахування та оплати житлово-комунальних послуг на тимчасово окупованих після 24 лютого 2022 року Російською Федерацією територіях України згідно із Законом України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України".

До дати затвердження Кабінетом Міністрів України порядку верифікації та врегулювання заборгованості за житлово-комунальні послуги забороняється здійснювати будь-які дії щодо примусу споживача до оплати послуг чи погашення заборгованості за ці послуги за період тимчасової окупації. Відповідна заборгованість споживачів (за період тимчасової окупації) продовжує обліковуватись на особових рахунках споживачів до її врегулювання в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Заборгованість підприємств житлово-комунальної сфери, яка утворилася після 24 лютого 2022 року за товари, роботи та послуги, що використані для надання такими підприємствами житлово-комунальних послуг на тимчасово окупованій території за період її тимчасової окупації (з дати початку по дату

завершення тимчасової окупації територій, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованої Російською Федерацією території України), не підлягає примусовому стягненню та продовжує обліковуватись на підприємствах до її врегулювання на законодавчому рівні.

4. Установити, що дія цього Закону поширюється на правовідносини між споживачами та виконавцями послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку, які продовжують надавати такі послуги на підставі пункту 3¹ розділу VI "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про житлово-комунальні послуги".

5. Установити, що дія цього Закону поширюється на випадки, коли пошкодження або знищення об'єкта нерухомого майна відбулось до набрання чинності цим Законом, за умови підтвердження такого факту в установленому законодавством порядку. У таких випадках припинення/призупинення та/або перерахунок плати за житлово-комунальні послуги здійснюється з дня набрання чинності цим Законом в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

6. Установити, що позитивні результати періодичної, позачергової повірки та повірки після ремонту законодавчо регульованих засобів вимірювальної техніки, встановлених на об'єкті нерухомого майна, засвідчені відбитком повірочного тавра на таких засобах чи записом з відбитком повірочного тавра у відповідному розділі експлуатаційних документів та/або оформлені свідоцтвом про повірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки, вважаються чинними протягом усього періоду відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна, який не підлягав подальшій експлуатації (використання за призначенням, проживання тощо чи його експлуатація створювала загрозу життю або здоров'ю людей, в тому числі внаслідок пошкодження окремих частин спільного майна багатоквартирного будинку) і який фактично не використовувався за призначенням.

7. Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом забезпечити:

1) прийняття нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону;

2) приведення своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

3) приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

8. Центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері житлово-комунального господарства, протягом двох місяців з дня набрання чинності цим Законом затвердити форму звіту та перелік відомостей, що включаються до звіту, передбачені абзацом чотирнадцятим підпункту 6 пункту 2 статті 7 цього Закону.

Президент України

м. Київ
25 березня 2026 року
№ 4825-ІХ



В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ