



# АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ  
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, II поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc\_ua auc.org.ua

№ 5-398/ks  
від «27» травня 2025 року

**Голові Комітету Верховної Ради  
України з питань енергетики та  
житлово-комунальних послуг  
Андрію ГЕРУСУ**

*Щодо законопроекту № 13155*

**Шановний Андрію Михайловичу!**

Комітетом до другого читання готується проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо нарахування плати за житлово-комунальні послуги та облік збитків у зв'язку з пошкодженням або знищенням об'єктів нерухомого майна» (надалі – Законопроєкт), реєстр. № 13155 від 04.04.2025, який був прийнятий Верховною Радою України за основу 13.05.2025. Законопроєкт спрямований на вирішення проблем нарахування споживачам плати за житлово-комунальні послуги у разі пошкодження або руйнування об'єкта нерухомого майна, розташованого у багатоквартирному будинку.

За результатами проведеного системного аналізу Законопроєкту, Асоціація міст України підтримує його ухвалення за основу. Разом з тим ми висловлюємо окремі зауваження та пропозиції, які просимо врахувати під час підготовки до другого читання.

1. Абзацом першим пункту 7<sup>2</sup>, яким Законопроєкт пропонує доповнити Закон України «Про житлово-комунальні послуги», визначаються особливості нарахування плати за житлово-комунальні послуги на окремі категорії пошкодженого чи знищеного нерухомого майна у період дії воєнного стану та протягом одного року після його припинення або скасування. Враховуючи значні обсяги руйнувань та пошкоджень нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, існує висока ймовірність того, що не всі пошкоджені об'єкти нерухомого майна будуть відновлені протягом року протягом одного року після припинення або скасування воєнного стану.

З урахуванням зазначеного, пропонуємо доопрацювати абзац перший пункту 7<sup>2</sup> яким Законопроєкт пропонує доповнити Закон України «Про житлово-комунальні послуги», в частині строків особливостей нарахування плати за житлово-комунальні послуги.

2. Законопроєкт пропонує доповнити Закон України «Про житлово-комунальні послуги» новим пунктом 7<sup>2</sup>, яким пропонується, зокрема, встановити

особливості оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, земельним податком та орендною платою за землю, що прямо протирічить Податковому кодексу України (далі - ПКУ).

2.1. Зазначимо, що лише ПКУ регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків та зборів, а також відповідальність за порушення податкового законодавства (*пункт 1.1 статті 1* ПКУ). Окрім того, пункт 7.3. статті 7 ПКУ визначає, що будь-які питання щодо оподаткування регулюються виключно цим кодексом, і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно положення щодо внесення змін до ПКУ та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства.

2.2. Окрім цього запропонована норма порушує право місцевого самоврядування на встановлення пільг з місцевих податків та зборів, що є втручанням у діяльність місцевого самоврядування та порушенням Конституції України.

Вважаємо, що питання надання податкових пільг по житлових та нежитлових об'єктах, які знищені та пошкоджені внаслідок бойових дій вже врегульовано у ПКУ у достатньому обсязі. Так, підпунктом 69.22 пункту 69 підрозділу 10 Розділу XX ПКУ вже встановлені особливості оподаткування як знищених внаслідок бойових дій так і пошкоджених об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості (як такі, що потребують капітального ремонту, реконструкції чи реставрації внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України).

3. Законопроектом пропонується викласти в новій редакції пункт 3 частини 1 статті 14 Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (надалі - Закон про компенсацію). Новою редакцією зазначеного пункту уточнено перелік суб'єктів, яким заподіяна матеріальна шкода внаслідок пошкодження та/або знищення майна. Разом з тим, зазначений пункт не передбачає включення до завданої матеріальної шкоди витрат таких суб'єктів на демонтаж зруйнованих споруд, утилізацію (списання) пошкодженої техніки та іншого майна, які є прямим наслідком пошкодження або знищення майна. Зазначимо, що відшкодування такої шкоди прямо передбачене статтею 22 Цивільного кодексу України

З урахуванням зазначеного пропонуємо пункт 3 частини 1 статті 14 Закону про компенсацію після слів «оцінку пошкоджень та знищення» доповнити словами та знаками «демонтаж зруйнованих споруд, утилізацію (списання) пошкодженої техніки та іншого майна;».

4. Законопроект пропонує доповнити частину шосту статті 15 Закону про компенсацію, пунктом 3, який покладає на органи місцевого самоврядування обов'язок надання висновку щодо відповідності визначення збитків, завданих управителям багатоквартирних будинків, об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку згідно методики розрахунку та обліку збитків та внесення відповідних відомостей з нього до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Зазначимо, що спільним наказом Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18.10.2022 № 3904/1223 затверджено Методику визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності. Цією Методикою встановлено, що оцінка збитків, завданих постраждалим внаслідок збройної агресії, здійснюється шляхом проведення незалежної оцінки збитків або є результатом проведення судової експертизи (експертного дослідження). У тому випадку, коли об'єктом оцінки є майно, що належить до комунальної власності, рецензування забезпечується органами місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження майном і у складі яких працюють оцінювачі, та проводиться рецензентами, що працюють в органах місцевого самоврядування, або експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів. В інших випадках рецензування звіту про оцінку збитків здійснюється на запит особи, яка має заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки, за наявності конфліктів, спорів тощо та проводиться експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів. Аналогічні норми містить і Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

З урахуванням зазначеного, пропонуємо виключити з Законопроекту доповнення пунктом 3 частини шостої статті 15 Закону про компенсацію.

**З повагою**

**В.о. Виконавчого директора**

**Вікторія СИДОРЕНКО**