

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту наказу Міністерства розвитку громад та територій України
«Про затвердження Змін до Методики розподілу між споживачами обсягів
спожитих у будівлі комунальних послуг»

I. Визначення проблеми

Статтею 10 Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі – Закон) визначено, що обсяг відповідної комунальної послуги, визначений за допомогою вузла комерційного обліку (а у випадках, передбачених частиною другою статті 9 цього Закону, - за розрахунковим або середнім споживанням), розподіляється між усіма споживачами з урахуванням показань вузлів розподільного обліку, приладів - розподільовачів теплової енергії.

На виконання положень Закону було прийнято Методику розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, затверджену наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 22 листопада 2018 року № 315 (у редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 28 грудня 2021 року № 358), зареєстровану в Міністерстві юстиції України 28 грудня 2018 року за № 1502/32954 (далі – Методика), яка встановлює порядок розподілу між споживачами спожитих у будівлі/будинку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання (далі - комунальні послуги), обсяг споживання яких визначений за допомогою вузла (вузлів) комерційного обліку або розрахунково у разі його (їх) відсутності, тимчасового виходу з ладу або втрати, та послуги з централізованого водовідведення, обсяг споживання якої визначається відповідно до обсягу споживання інших комунальних послуг.

В процесі практичної реалізації Методики як споживачами комунальних послуг, так і виконавцями комунальних послуг виокремлено ряд проблемних питань, які потребують додаткового врегулювання.

Так, наразі відповідно до норм Закону, якщо виникає різниця між показаннями вузла комерційного обліку та обсягом гарячої, питної води, визначеним як сума показань вузлів розподільного обліку, то така різниця є небалансом і згідно з положеннями Методики розподіляється між споживачами у будівлі/будинку пропорційно до їх обсягу споживання води.

При застосуванні у багатоквартирному будинку такого принципу розподілу небалансу гарячої/холодної води в окремих випадках мають місце дисбаланси щодо нарахувань споживачам, які споживають гарячу/холодну воду, та споживачам, які її не споживають, або які не передають показання вузлів розподільного обліку.

Отже, для більш рівномірного та справедливого розподілу виявленого небалансу, припинення зловживаннями окремими споживачами, а також для



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

уникнення непорозумінь між споживачами та виконавцем розподілу комунальної послуги, виникла потреба зміни у Методиці принципу розподілу небалансу гарячої/холодної води між споживачами «за замовчуванням».

Також виникла необхідність визначення нового принципу розрахунку мінімальної частки середнього питомого споживання теплової енергії для нежитлових приміщень у будівлі/будинку, у яких впроваджено енергоефективні заходи, та для яких є необхідність встановлення індивідуальної мінімальної частки питомого споживання теплової енергії, виходячи з результатів звіту про обстеження такого приміщення та визначення його фактичного теплового навантаження.

Відповідно до Методики для розподілу загального обсягу спожитої теплової енергії у будівлі/будинку виконавцю розподілу комунальної послуги необхідно володіти інформацією щодо опалюваної площі приміщень споживачів, загальної опалювальної площі будівлі/будинку, довжин трубопроводів внутрішньобудинкової системи опалення тощо.

В ряді випадків виконавець розподілу комунальних послуг не володіє коректною вищезазначеною інформацією і, отже, виникла необхідність визначити відповідальних осіб про надання виконавцю таких актуальних даних.

У зв'язку із фактичною відсутністю проєкту (технічної документації) на будівлю/будинки або у зв'язку із її неактуальністю у відповідальних розпорядників такої інформації та відповідно у виконавця розподілу комунальних послуг виникла проблема щодо забезпечення справедливого розподілу між споживачами послуги з постачання теплової енергії, вирішенням якої є надання можливості проведення безпосереднього обстеження будівлі/будинку та/або приміщень загального користування у ньому.

Для врегулювання питання справедливого розподілу між споживачами послуги з постачання теплової енергії з врахуванням фактичного стану інженерної системи опалення будівлі/будинку пропонується надати можливість співвласникам будівлі/будинку за їх рішенням визначати частку обсягу теплової енергії на загальнобудинкові потреби опалення; принцип розподілу обсягу теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи гарячого водопостачання; принцип розподілу обсягів небалансу гарячої/холодної води; відсоток мінімальної частки середнього питомого споживання теплової енергії.

Для врегулювання окремих проблемних питань розподілу спожитих комунальних послуг пропонується запровадження можливості зміни їх принципів за рішенням співвласників, що об'єднані колективним споживачем або у разі укладання ними колективного договору.

Виокремлено, що Методику необхідно доповнити поняттям максимального споживання гарячої води для приміщень без розподільного обліку та зазначити принцип його розрахунку, оскільки відсутність такого розрахунку призводила до надмірно завищених нарахувань для таких споживачів.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

Також виникла необхідність спростити та удосконалити ряд положень Методики технічного характеру, уточнити окремі її положення і розрахунки, доповнити окремими термінами чи уточненнями.

Крім того, у зв'язку із введенням воєнного стану в Україні згідно з Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» виникла необхідність внесення змін до порядку розподілу спожитих комунальних послуг між споживачами у будівлі/будинку під час дії воєнного стану, зокрема, у зв'язку із тим, що:

на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих, у виконавця розподілу комунальних послуг можуть бути відсутні дані щодо показань вузла(ів) комерційного обліку теплової енергії, холодної/гарячої води. У зв'язку з цим, є необхідність врегулювання питання щодо визначення обсягу спожитої комунальної послуги у будівлі/будинку до отримання виконавцем розподілу комунальних послуг фактичних показань вузла(ів) комерційного обліку;

виникла необхідність при наявних пошкодженнях будівлі/будинку для виконавця розподілу комунальної послуг забезпечувати актуальний розрахунок її/його теплового навантаження, загальної опалювальної площі, площ місць загального користування тощо.

За даними обласних та Київської міської державних адміністрацій без урахування тимчасово окупованої території (Донецької, Луганської, Запорізької та Херсонської областей) станом на 01.05.2025 кількість абонентів*, яким надається послуга з постачання теплової енергії та гарячої води складає 5174,37 тис. абонентів, послуга з централізованого водопостачання – 9218,19 тис. абонентів, послуга з централізованого водовідведення – 7248,64 тис. абонентів.

**Під абонентом слід розуміти споживача відповідної комунальної послуги (самостійні об'єкти нерухомого майна якого розташовані за однією адресою), з яким виконавець уклав індивідуальний договір про надання комунальних послуг або індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг.*

Отже, розподіл між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг охоплює мільйони споживачів комунальних послуг по всій країні та потребує невідкладного вирішення шляхом державного регулювання.

Прийняття наказу Міністерства розвитку громад та територій України «Про затвердження Змін до Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг» (далі – регуляторний акт) дозволить удосконалити порядок розподілу спожитих комунальних послуг між споживачами у будівлі/будинку, призведе до зменшення непорозумінь між виконавцями комунальних послуг та споживачами, забезпечить інтереси споживачів, в частині справедливого розподілу між ними обсягів спожитих комунальних послуг і подальшої їх оплати, а також визначить особливості розподілу комунальних послуг під час дії воєнного стану в Україні.

Реалізація регуляторного акта підвищить точність розрахунків обсягів спожитої теплової енергії, гарячої та холодної води, зменшить можливості



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

зловживань з боку виконавців розподілу спожитих комунальних послуг або їх споживачів, забезпечить гнучкість у виборі принципів розподілу комунальних послуг між споживачами, сприятиме справедливому розподілу між співвласниками у будівлі/будинку, стимулюватиме встановлення приладів розподільного обліку та впровадження заходів з енергоефективності, що знизить загальне споживання енергоресурсів у будівлі/будинку.

Порушене питання зачіпає інтереси всіх верств суспільства, основними групами (підгрупи), на які проблема справляє вплив є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання,	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів та діючих регуляторних актів, оскільки необхідно удосконалити єдиний порядок розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг.

II. Цілі державного регулювання

Ціллю державного регулювання є удосконалення порядку розподілу спожитих комунальних послуг між споживачами у будівлі/будинку та визначення особливостей розподілу комунальних послуг під час дії воєнного стану в Україні.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Альтернатива 1 збереження ситуації, яка існує на цей час;

Альтернатива 2 прийняття регуляторного акта.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує на цей час	Альтернатива є неприйнятною, оскільки за цієї альтернативи не здійснюватимуться зміни до Методики, чинна редакція залишиться без змін. Проблемні питання, виявлені під час практичного застосування Методики, зокрема у частині справедливого розподілу комунальних послуг між житловими та нежитловими приміщеннями, а також питання, що виникли під час дії воєнного стану, залишатимуться неврегульованими. Дана ситуація негативно відображатиметься як на суб'єктах господарювання, що надають комунальні послуги, так і на споживачах цих послуг. Це призводитиме до подальшого накопичення звернень та скарг споживачів до виконавців комунальних послуг, органів місцевого



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

	самоврядування та центральних органів виконавчої влади, виникнення конфліктних ситуацій та порушення принципу рівності умов для всіх споживачів.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Альтернатива є прийнятною, оскільки прийняття змін до Методики дозволить врегулювати виявлені проблеми. Зокрема: удосконалити алгоритми розподілу послуг, запровадити нові варіанти розрахунків за рішенням співвласників, врахувати особливості періоду воєнного стану, визначити відповідальних за надання технічної інформації та уточнити правила щодо небалансів і мінімальних часток споживання. Це сприятиме підвищенню точності розрахунків, зменшенню непорозумінь між споживачами та виконавцями послуг і забезпечить більшу справедливість розподілу.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні. Неврегульовані положення Методики призводитимуть до численних звернень, скарг і конфліктів між учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг, що ускладнює виконання державою функцій у сфері контролю, нагляду та врегулювання таких відносин.	Відсутні прямі фінансові витрати, однак існують непрямі витрати, пов'язані з додатковими навантаженнями на органи державної влади (обробка скарг, вирішення конфліктів, звернення до судів тощо).
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Удосконалення порядку розподілу спожитих комунальних послуг дозволить зменшити кількість конфліктів між учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг, покращити облік споживання комунальних послуг, підвищити довіру до державної політики у цій сфері.	Прямі витрати з державного бюджету не передбачаються. Можливе одноразове навантаження на уповноважені органи державної влади у вигляді: - підготовки роз'яснень та методичних рекомендацій; - консультативної підтримки виконавців комунальних послуг. Ці витрати є тимчасовими та незначними порівняно з довгостроковим ефектом від запобігання конфліктам і неефективному використанню ресурсів.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Відсутні. Чинна редакція Методики не забезпечує більш	Частина споживачів комунальних послуг може



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

Збереження ситуації, яка існує на цей час	справедливий та точний розподіл комунальних послуг, що може призводити до переплат з боку споживачів.	нести необґрунтовані витрати через несправедливий розподіл між споживачами обсяг спожитих комунальних послуг у будівлі/будинку.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Забезпечення більш справедливого та прозорого механізму розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі/будинку послуг з постачання теплової енергії, гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, і подальшої оплати за них.	Прямі фінансові витрати для громадян відсутні. Можливі одноразові незначні витрати у вигляді: – участі у зборах співвласників та прийнятті рішень щодо принципів розподілу; – необхідності ознайомлення з оновленими положеннями Методики; – звернень до виконавців послуг із запитом щодо нових алгоритмів розрахунку. Зазначені витрати є незначними, добровільними та носять організаційний характер.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	596	3 020	358	-	3 974 (1 655 підприємств постачання теплової енергії та гарячої води + 2 319 підприємств водопостачання та водовідведення)
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	15	76	9	-	100

**Кількість суб'єктів господарювання, які мають ліцензії на виробництво, транспортування та постачання теплової енергії, ліцензії на централізоване водопостачання та централізоване водовідведення, за інформацією, що надійшла від обласних та Київської міської державних адміністрацій, станом на 01.07.2024.*

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні. Продовження застосування недосконалих алгоритмів розподілу призводить до спірних ситуацій із споживачами комунальних послуг, до додаткових витрат часу на врегулювання скарг, є ризики судових позовів.	Збільшене адміністративне навантаження на підприємства тепло-, водопостачання та водовідведення через необхідність постійного



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

		надання роз'яснень, розгляду звернень та участі у спорах. Ризики судових позовів від споживачів через недосконалість механізму розрахунків. Втрата довіри до виконавців комунальних послуг, що негативно впливає на платіжну дисципліну та взаємодію з абонентами.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Чіткість правил розподілу зменшує ризики конфліктів із споживачами комунальних послуг, дає змогу уникати суб'єктивного трактування, полегшує адміністрування. Зменшуються витрати часу на врегулювання скарг, зменшується кількість судових позовів.	У суб'єктів господарювання, зокрема підприємств теплопостачання, водопостачання та водовідведення, можуть виникати одноразові витрати, пов'язані з: – адаптацією програмного забезпечення до нових алгоритмів розподілу; – навчанням персоналу новим правилам та підходам; – оновленням шаблонів договорів та внутрішніх методичних документів. За результатами оцінки впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання великого і середнього підприємництва витрати наведено в додатку 2 до цього аналізу регуляторного впливу. Витрати є разовими та незначними в порівнянні з довгостроковими вигодами. Сумарні витрати за на виконання регулювання складатимуть 247 276 544 гривень за перший рік та 290 668 544 гривень за п'ять років.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

Визначити точну кількість суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, для здійснення аналізу регуляторного впливу проєкту наказу немає можливості, тому взято приблизну їх кількість із розрахунку 1 % від абонентів, що отримують комунальні послуги (послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення) у багатоквартирних будинках.

Для цілей аналізу беремо кількість абонентів, які підключені до централізованого водопостачання 9 218,19 тис. абонентів, як таку, що більша за кількість абонентів, підключених до систем централізованого теплопостачання – 5 174,37 тис. абонентів. Отже, кількість суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, орієнтовно складатиме 9 218 од.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні. В умовах чинної редакції Методики суб'єкти господарювання у нежитлових приміщеннях несуть витрати, які не відповідають реальному обсягу споживання теплової енергії, у тому числі через неврахування енергоефективних заходів, транзитних трубопроводів або особливостей приміщення.	Переплата за комунальні послуги через несправедливий розподіл комунальних послуг між споживачами. Витрати часу на оскарження нарахувань або врегулювання спірних ситуацій.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Встановлюється можливість справедливого врахування фактичних умов споживання комунальних послуг, зокрема послуги з постачання теплової енергії, у тому числі для приміщень, які провели енергоефективні заходи. Визначаються чіткі критерії розподілу комунальних послуг, зменшується фінансове навантаження щодо сплати за послугу з постачання теплової енергії у разі зменшення теплового навантаження нежитлового приміщення за рахунок підтвердженого проведення енергоефективних заходів у ньому, усувається проблема донарахувань за мінімальну частку середнього питомого споживання теплової	Витрати, пов'язані з необхідністю ознайомлення з новим порядком розподілу. Орієнтовно – 48 грн на одне підприємство одноразово (1 год × 48 грн/год. Один суб'єкт господарювання витратить 1 годину. Мінімальна заробітна плата станом на 01.01.2025 – 48,0 грн/год). Орієнтовно витрати суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, складатимуть: 442 464 грн за перший рік регулювання (48 грн × 9 218 суб'єктів господарювання), 442 464 грн за п'ять років регулювання. Витрати, пов'язані з отриманням звіту від енергетичного аудитора будівель



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

	енергії серед інших споживачів у будівлі.	про обстеження нежитлового приміщення щодо впровадження у ньому енергоефективних заходів. Вартість такого звіту складатиме орієнтовно – 20 тис. грн. Такі витрати орієнтовно понесуть до 5% таких суб'єктів господарювання та складатимуть: 9 218 000 грн за перший рік регулювання ($20\,000 \text{ грн} \times 9\,218 \times 5 / 100$ суб'єкт господарювання), 9 218 000 грн за п'ять років регулювання. Сумарні витрати суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, складатимуть 9 660 464 грн за перший рік та за п'ять років регулювання.
--	---	--

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1	
Збереження ситуації, яка існує на цей час	Відсутні
Альтернатива 2	
Прийняття регуляторного акта	Сумарні прогностні показники витрат за перший рік впровадження регулювання складатимуть 256 937 008 грн, з них: - 247 276 544 грн – сумарні витрати виконавців комунальних послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення; - 9 660 464 грн – сумарні витрати суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Сумарні прогностні показники витрат за п'ять років впровадження регулювання складатимуть 300 329 008 грн, з них: - 290 668 544 грн – сумарні витрати виконавців комунальних послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

	- 9 660 464 грн – сумарні витрати суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.
--	--

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує на цей час	1	У разі збереження ситуації, яка існує на цей час, проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої цілі. Проблеми, пов'язані з несправедливим розподілом комунальних послуг, залишаються невирішеними. Залишатиметься накопичення скарг від споживачів, правова невизначеність, ускладнення адміністрування для суб'єктів господарювання.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	4	Ціль державного регулювання може бути досягнута повною мірою. Прийняття змін до Методики дозволить удосконалити порядок розподілу спожитих комунальних послуг між споживачами у будівлі/будинку та визначення особливостей розподілу комунальних послуг під час дії воєнного стану в Україні. Прийняття акта дозволяє: – удосконалити механізми розподілу спожитих комунальних послуг; – забезпечити справедливий розподіл та гнучкість у разі дії воєнного стану; – зменшити кількість конфліктів між споживачами та виконавцями; – підвищити передбачуваність нарахувань; – реалізувати державну політику в сфері житлово-комунальних послуг в умовах надзвичайної ситуації. Результативність — максимальна.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1 Збереження ситуації, яка існує на цей час	У разі збереження ситуації, яка існує на цей час, без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні. Для держави: відсутність врегулювання проблеми спричиняє хаотичне навантаження на систему адміністративного розгляду скарг, знижує ефективність реалізації регуляторної політики у сфері житлово-комунальних послуг. Для громадян: відсутність механізмів справедливого розподілу послуг призводить до переplat, зниження довіри до постачальників і органів влади. Для суб'єктів господарювання: зберігається конфліктне середовище, витрати на врегулювання спорів, скарг, підготовку правових позицій.	У разі збереження ситуації, яка існує на цей час, без змін, витрати для держави будуть пов'язані з додатковими навантаженнями на органи державної влади (обробка скарг, вирішення конфліктів, звернення до судів тощо); частина громадян як споживачі комунальних послуг будуть нести необґрунтовані витрати через несправедливий розподіл між споживачами обсяг спожитих комунальних послуг у будівлі/будинку; суб'єкти господарювання будуть нести витрати часу на розгляд скарг споживачів, вирішення конфліктів, підготовку роз'яснень та судових позовів.	У разі збереження ситуації, яка існує на цей час, без змін, проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої цілі. Альтернатива не забезпечує досягнення результату ні в короткостроковій, ні в довгостроковій перспективі.
Альтернатива 2	У разі прийняття регуляторного акта вигода для держави, громадян та суб'єктів	У разі прийняття регуляторного акта для держави не передбачається прямих	Прийняття акта дозволяє повною мірою досягти цілі державного



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
 Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
 Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

Прийняття регуляторного акта	господарювання заключатиметься у врегулюванні проблемних питань, що пов'язані з розподілом обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, будуть визначені особливості розподілу комунальних послуг під час дії воєнного стану. Для держави: спрощення адміністрування політики у сфері житлово-комунальних послуг, зменшення навантаження на держоргани, зниження кількості скарг, посилення прозорості регулювання. Для громадян: справедливий, зрозумілий, прозорий розподіл послуг, зменшення ризику переплат. Для суб'єктів господарювання: спрощення процедур розрахунків, зменшення ризиків конфліктів і спорів із споживачами, правова визначеність механізмів обліку.	витрат, лише супровід нормативно-роз'яснювальної роботи. Також реалізація акта не вплине на обсяг витрат громадян. Разом з тим громадяни сплачуватимуть за фактичний спожитий ними обсяг комунальних послуг. Витрати на виконання регулювання у сумі 290 668 544 (за п'ять років) покладатимуться на суб'єктів господарювання великого та середнього підприємництва (виконавців комунальних послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення), а також у сумі 9 660 464 грн на суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Ці витрати одноразові, планові та обґрунтовані розрахунками у додатку до АРВ.	регулювання, усунути чинну проблему несправедливого розподілу комунальних послуг, а також покращити взаємодію між громадянами, державою і бізнесом у сфері житлово-комунальних послуг. Ефект від регулювання має системний, довгостроковий характер. Вигоди значно перевищують витрати.
------------------------------	---	---	---

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Альтернатива не є прийнятною, оскільки у разі збереження ситуації, яка існує на цей час, не	Високий ризик погіршення ситуації з оплатою комунальних послуг,



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
 Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
 Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

Збереження ситуації, яка існує на цей час	буде забезпечено досягнення цілі щодо удосконалення порядку розподілу спожитих комунальних послуг між споживачами у будівлі/будинку та визначення особливостей розподілу комунальних послуг під час дії воєнного стану в Україні. У разі прийняття такої альтернативи не здійснюватимуться зміни до Методики, чинна редакція залишиться без змін. Проблемні питання, виявлені під час практичного застосування Методики, залишатимуться не врегульованими. Така альтернатива негативно відображатиметься як на суб'єктах господарювання, що надають комунальні послуги, так і на споживачах цих послуг.	збільшення соціальної напруги, збільшення кількості судових спорів. Ризики зростають у зв'язку з тривалістю дії воєнного стану.
Альтернатива 2 Прийняття регуляторного акта	Альтернатива є прийнятною, оскільки прийняття регуляторного акта вдосконалив механізм розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі/будинку комунальних послуг стане прозорішим, підвищиться точність розрахунків обсягів спожитих комунальних послуг для споживачів, зменшиться можливість зловживань з боку виконавців розподілу спожитих комунальних послуг або їх споживачів, зменшиться кількість конфліктів між учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг зменшиться, покращиться облік споживання комунальних послуг.	Помірний ризик. Може виникати необхідність додаткового інформування виконавців розподілу комунальних послуг у багатоквартирних будинках, навчанні співробітників виконавців розподілу комунальних послуг щодо нових алгоритмів. Однак ці ризики є контрольованими, не становлять загрози для досягнення цілей регулювання, та можуть бути усунені через комунікаційну підтримку впровадження регуляторного акта.

V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

1. Механізм дії регуляторного акта.

Механізмом для розв'язання визначеної проблеми є прийняття проєкту наказу, його державна реєстрація в Міністерстві юстиції України, та фактична реалізація його положень, якими передбачається:



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

- доповнення Методики новими термінами;
- запровадження можливості зміни принципів розподілу комунальних послуг за рішенням співвласників, що об'єднані колективним споживачем або у разі укладання ними колективного договору;
- удосконалення правил розподілу теплової енергії у окремих випадках за рахунок зменшення розподіленого обсягу, витраченого на загальнобудинкові потреби опалення;
- визначення обсягу спожитої комунальної послуги за час повірки (ремонт) приладу розподільного обліку відповідної комунальної послуги;
- уточнення правил розподілу теплової енергії для вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень;
- визначення відповідальних осіб за надання актуальних даних виконавцю розподілу комунальних послуг про опалювану площу приміщень, транзитних трубопроводів внутрішньобудинкової системи опалення, які проходять через приміщення споживачів, нормативну температуру внутрішнього повітря для нежитлових приміщень;
- визначення розпорядників інформації щодо технічної документації на будівлю/будинки;
- надання можливості безпосереднього обстеження виконавцем розподілу комунальних послуг будівлі/будинку або його окремих приміщень у разі відсутності проекту (технічної документації) та результатів проведеного енергетичного аудиту;
- удосконалення алгоритму розрахунку фактичного обсягу спожитої у будівлі/будинку теплової енергії;
- надання можливості співвласникам будівлі/будинку за їх рішенням визначати частку обсягу теплової енергії на загальнобудинкові потреби опалення; принцип розподілу обсягу теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи гарячого водопостачання; принцип розподілу обсягів небалансу гарячої/холодної води; відсоток мінімальної частки середнього питомого споживання теплової енергії;
- конкретизація визначення обсягу теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи гарячого водопостачання, у разі якщо приготування гарячої води відбувається поза межами будівлі/будинку;
- визначення нового принципу розрахунку мінімальної частки середнього питомого споживання теплової енергії для нежитлових приміщень у будівлі/будинку;
- спрощення та уточнення вимог до приміщення з комбінованою системою опалення;
- спрощення визначення максимальної частки питомого споживання теплової енергії на опалення приміщень у розрахунковому періоді;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

- уточнення вимог застосування поправкового коефіцієнту для розподілу обсягу спожитої теплової енергії між окремими споживачами у будівлі/будинку;
- визначення окремих вимог розподілу при відхиленні температурних показників гарячої води;
- уточнення правил розподілу гарячої/холодної води та зміну принципу розподілу небалансу гарячої/холодної води між всіма споживачами у будівлі/будинку;
- доповнення Методики обов'язковістю перевірки на дотримання вимоги щодо максимального споживання гарячої/холодної води для приміщень без розподільного обліку та зазначення принципу його розрахунку;
- доповнення варіантом визначення необхідності проведення перерозподілу між споживачами обсягів наданих комунальних послуг;
- викладення в новій редакції розділу щодо особливостей розподілу комунальних послуг під час дії воєнного стану в Україні.

2. Організаційні заходи впровадження регуляторного акта в дію.

Для впровадження регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення на офіційному вебсайті Мінрозвитку.

Досягнення цілі не передбачає додаткових організаційних заходів.

Прийняття акта не призведе до неочікуваних результатів і не потребує додаткових витрат з державного бюджету.

Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Разом з тим споживачі можуть не розуміти та не погоджуватися з окремими положеннями проєкту наказу та, як наслідок, ігнорувати їх виконання.

З боку суб'єктів господарювання (виконавців комунальних послуг, а саме підприємств теплопостачання, гарячого та централізованого водопостачання, водовідведення, або інших осіб, що здійснюватимуть розподіл обсягів комунальних послуг) є необхідність вчинення додаткових дій, оскільки реалізація проєкту наказу потребує здійснити збір та узагальнення інформації необхідної для розподілу, щомісячно проводити розподіл між споживачами загального обсягу спожитої відповідної комунальної послуги у будівлі та у випадках, визначених проєктом наказу, здійснювати перерозподіл спожитих обсягів комунальних послуг та/або їх донарахування.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Дія регуляторного акта поширюватиметься на всіх суб'єктів відносин у сфері житлово-комунальних послуг.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

Реалізація акта не потребує додаткових фінансових витрат з боку державних органів та, відповідно, додаткових видатків бюджету.

Розрахунки витрат на запровадження виконання вимог регуляторного акта для суб'єктів великого і середнього підприємства (тепло-, водопостачальних підприємств, підприємств водовідведення) проведено згідно з додатком 2 до Методики аналізу регуляторного впливу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308 (розрахунки наведені у додатку 1 до цього аналізу регуляторного впливу).

Бюджетні витрати на адміністрування регулювання для суб'єктів великого і середнього підприємництва (тепло-, водопостачальних підприємств, підприємств водовідведення) проведено згідно з додатком 3 до Методики аналізу регуляторного впливу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308 (розрахунки наведені у додатку 2 до цього аналізу регуляторного впливу).

Враховуючи, що питома вага малих суб'єктів господарювання (тепло-, водопостачальних підприємств, підприємств водовідведення) у загальній кількості суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання регуляторного акта, становить 9 відсотків Тест малого підприємництва (М-Тест) не розроблявся.

Прийняття та оприлюднення регуляторного акта в установленому порядку забезпечить доведення його вимог до суб'єктів господарювання, центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії регуляторного акта – необмежений, але не перевищуватиме строку дії Закону.

Оскільки регуляторний акт розроблено відповідно до Закону, зміна положень акта чи втрата ним чинності можлива в разі внесення змін чи втрати чинності цим Законом.

Термін набрання чинності регуляторним актом – відповідно до законодавства після його офіційного опублікування.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Виходячи із цілі державного регулювання, визначеної у розділі II аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності дії регуляторного акта обрано такі показники:

розмір надходжень до державного бюджету – не передбачається;

розмір надходжень до місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта – не передбачається;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія регуляторного акта (виконавців комунальних послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення) – 3 974 од., у тому числі великі – 596 од., середні – 3 020 од., малі – 358 од.; кількість суб'єктів господарювання, які здійснюють свою діяльність з використанням нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, орієнтовно складатиме 9 218 од.;

розмір коштів, що витратимуться суб'єктами господарювання (виконавцями комунальних послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення), пов'язаними з виконанням вимог акта – в перший рік впровадження регулювання передбачається у розмірі – 247 276 544 грн, за п'ять років – 290 668 544 грн.

Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень регуляторного акта – вище середнього. Проект акта та відповідний аналіз регуляторного впливу оприлюднено на офіційному вебсайті Мінрозвитку з метою отримання зауважень та пропозицій до нього протягом визначеного законодавством строку.

Під час проведення відстеження результативності регуляторного акта буде використовуватись:

- 1) обсяг заборгованості населення за спожиті комунальні послуги (без урахування послуг з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії);
- 2) рівень розрахунків споживачів за спожиті комунальні послуги;
- 3) кількість скарг від фізичних та юридичних осіб до Мінрозвитку щодо практичної реалізації положень регуляторного акта;
- 4) кількість проведених сертифікацій енергетичної ефективності та енергетичного аудиту будівель (кількість зареєстрованих сертифікатів з енергоефективності);

Зазначені показники будуть визначатися, шляхом здійснення Мінрозвитку аналізу інформації, одержаної від суб'єктів господарювання та обласних, Київської міської державних адміністрацій.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Стосовно регуляторного акта буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності в строки, встановленні статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025

починається проведення повторного відстеження результативності цього регуляторного акта (березень 2026 року);

повторне відстеження результативності – через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності регуляторного актом (березень 2027 року);

періодичне відстеження результативності – раз на три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності регуляторного акта (березень 2030 року).

Метод проведення відстеження результативності: статистичний.

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності: відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися Мінрозвитку шляхом обробки інформації, отриманої від структурних підрозділів з питань житлово-комунального господарства обласних та Київської міської державних адміністрацій.

Цільові групи осіб, що обиратимуться для участі у відповідному опитуванні, чи наукові установи, що залучатимуться для проведення відстеження: відстеження буде проводитись співробітниками Мінрозвитку, будуть детально вивчатися, надані Київською міською та обласними державними адміністраціями статистичні дані.

Віце-прем'єр-міністр з відновлення
України – Міністр розвитку громад та
територій України

_____ 2025 р.

Олексій КУЛЕБА



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Кулеба Олексій Володимирович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D04000000A5C701008C030600
Дійсний з 03.02.2025 12:47:00 по 03.02.2026 12:47:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



1706/25/63-25 від 14.11.2025