



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління захисту прав та інтересів
територіальної громади міста Києва

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 79 01
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: court@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

28.07.2026 № 08/226-2617

На № 08/231-527/ПР від 14.07.2026

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

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

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань бюджету,
соціально-економічного розвитку та
інвестиційної діяльності
Андрієві ВІТРЕНКУ

ВИСНОВОК

на проєкт рішення Київської міської ради від 14.07.2026 № 08/231-527/ПР
Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації
та розвитку житлового фонду міста Києва»

У порядку статті 31¹ Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами та доповненнями) (далі – Регламент) та на виконання доручення Київського міського голови від 14.07.2026 № 08/231-527/ПР в управлінні захисту прав та інтересів територіальної громади міста Києва опрацьовано поданий проєкт рішення. За результатом розгляду та в межах компетенції вважаємо за необхідне зазначити таке.

1. Загальні обставини та предмет регулювання проєкту рішення Київської міської ради.

Згідно з пояснювальною запискою до проєкту рішення метою його прийняття є створення універсального міського інструменту фінансування реалізації проєктів, спрямованих на підвищення енергоефективності, будівництва, реконструкції, реставрації та модернізації житлової та інженерної інфраструктури, покращення житлових умов мешканців міст Києва та інші

суспільно значущі завдання у сфері житлового-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

Проект рішення підготовлено відповідно до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Проектом рішення передбачається затвердити Положення про надання кредитів комунальним підприємствам міста Києва, підприємствам у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі не менше 50 відсотків плюс одна акція (частка).

За наявною в управлінні інформацією кримінальних проваджень, що стосуються поданого проекту не зареєстровано. Запити правоохоронних органів не надходили.

2. Правовий аналіз відповідності проекту рішення положенням законодавства.

2.1. Відповідно до положень Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» *зазначений проект рішення є регуляторним актом, а отже його розроблення, прийняття та оприлюднення мають відповідати положенням цього закону.*

Згідно положень статті 1 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» 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;

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.

Отже, для визнання нормативно-правового акта або іншого офіційного письмового документа регуляторним актом, необхідна сукупна наявність таких ознак:

- 1) приймається уповноваженим регуляторним органом;
- 2) спрямування документу на правове регулювання господарських відносин та/або адміністративних відносин між регуляторними органами або іншими органами державної влади та суб'єктами господарювання;
- 3) встановлення, зміна чи скасування норм права;
- 4) застосування неодноразово та щодо невизначеного (неозначеного) кола осіб.

Аналогічна позиція міститься в постанові Верховного Суду від 08.09.2021 по справі № 826/8917/17, де колегія суддів зазначила таке: «З наведених вище правових норм слідує, що регуляторний акт характеризується наступним: 1) приймається уповноваженим регуляторним органом; 2) спрямований на регулювання господарських відносин, а також адміністративних відносин між регуляторним органом та суб'єктом господарської діяльності; 3) має ознаки нормативно-правового акта, тобто розрахований на довгострокове та неодноразове застосування, прийнятий щодо невизначеного кола суб'єктів.».

Таким чином, зазначений проєкт рішення є регуляторним актом, а отже його розроблення, прийняття та оприлюднення мають відповідати положенням закону «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Зокрема, згідно з статтею 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» кожен проєкт регуляторного акта, що внесений на розгляд до сільської, селищної, міської, районної у місті, районної, обласної ради, *подається до відповідальної постійної комісії для вивчення та надання висновків про відповідність проєкту регуляторного акта вимогам статей 4 та 8 цього Закону.*

Відповідно до частини п'ятої статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» методика підготовки аналізу регуляторного впливу для застосування розробниками проєктів регуляторних актів затверджується Кабінетом Міністрів України. *Методика підготовки аналізу регуляторного впливу є обов'язковою для застосування розробниками проєктів регуляторних актів.*

Таким чином, *аналіз впливу регуляторного акта, який є невід'ємною частиною проєкту регуляторного акту, має відповідати Методиці проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308.*

Також, відповідно до частини одинадцятої статті 26 Регламенту підготовка та подання проєктів регуляторних актів у сфері господарської діяльності, оприлюднення відповідних проєктів з метою одержання зауважень і пропозицій та їх урахування здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та цього Регламенту.

Окремо звертаємо увагу на *наслідки недотримання вимог закону, що ставляться до регуляторних актів.*

Відповідно до статті 36 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» регуляторний акт не може бути прийнятий або схвалений уповноваженим на це органом чи посадовою особою місцевого самоврядування, якщо наявна хоча б одна з таких обставин:

- відсутній аналіз регуляторного впливу;
- проєкт регуляторного акта не був оприлюднений.

У разі виявлення будь-якої з цих обставин орган чи посадова особа місцевого самоврядування має право вжити передбачених законодавством

заходів для припинення виявлених порушень, у тому числі відповідно до закону скасувати або зупинити дію регуляторного акта, прийнятого з порушеннями.

Цілями державного регулювання відповідно до аналізу регуляторного впливу є:

1. Реалізація Комплексної міської цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2026 - 2028 рр., а саме пунктів 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 Додатку 1.

2. Надання кредитів для будівництва або добудови незавершеного будівництва житлових будинків, будівництва або добудови зовнішніх інженерних мереж об'єктів житлового будівництва, реконструкції, відновлення, модернізації об'єктів у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.

3. Підвищення енергоефективності житлового фонду.

4. Прискорення темпів модернізації будинків столиці.

5. Запровадження поворотної моделі фінансування проектів житлово-комунального господарства.

Аналіз регуляторного впливу розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта» та містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття регуляторного акту – рішення Київської міської ради «Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва», і визначає правові та організаційні засади реалізації вказаного проекту рішення, як регуляторного акту.

2.2. Відповідно до частини другої статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Частинами 1, 2, 10 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень. Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом.

Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Відповідно до положень Комплексної міської цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2026-2028 рр., затвердженої рішенням Київської

міської ради від 18.12.2025 № 298/10765 на виконання пунктів 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 Додатку 1, на комунальні підприємства та підприємства міської форми власності покладено обов'язок впроваджувати енергоефективні заходи у житлових будинках, забезпечити надійність роботи енергосистеми міста Києва, реконструкція та модернізація теплових мереж міста та інше, не тільки за рахунок бюджетних коштів міста Києва, а також з використанням інших джерел фінансування.

Згідно з пунктом 1 Положення про надання кредитів комунальним підприємствам міста Києва, підприємствам у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі не менше 50 відсотків плюс одна акція (частка) (далі – Положення) це Положення визначає умови та порядок надання кредитів комунальним підприємствам міста Києва, підприємствам, у статутному капіталі яких територіальна громада міста Києва прямо або опосередковано володіє часткою у розмірі не менше 50 відсотків плюс одна акція (частка), **з метою реалізації соціально важливих проєктів з урахуванням принципів економічної доцільності та ефективності у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.**

Пунктом 3 Положення вказується, що Положення діє постійно.

Кредити згідно цього Положення надаються *з метою реалізації проєктів, спрямованих на житлове будівництво, підвищення енергоефективності, реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення та модернізації об'єктів житлової та інженерної інфраструктури, необхідних для покращення житлових умов мешканців міста Києва, та на інші соціально важливі проєкти з урахуванням принципів економічної доцільності та ефективності у сфері житлово-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу.*

Кредити надаються за рахунок коштів Комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва» відповідно до цього Положення, рішення Кредитного комітету та умов кредитного договору.

Комунальне підприємство «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Фонд) – фінансова установа, яка заснована на комунальній власності територіальної громади міста Києва, належить до сфери управління виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та підпорядкована Департаменту житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (пункт 1.1. Статуту Фонду).

Засновником і власником Фонду є територіальна громада міста Києва, від імені якої виступає Київська міська рада.

Фонд утворено відповідно до рішення Київської міської ради від 07 жовтня 2021 року № 2747/2788 «Про створення комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва».

Фонд є спеціалізованою організацією та створено з метою підтримки ініціатив співвласників багатоквартирних будинків міста Києва та їх об'єднань

щодо енергоефективності, впровадження інструментів стимулювання і підтримки здійснення заходів із реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирних будинків міста Києва, зокрема з підвищення рівня енергоефективності будівель та енергозбереження.

Згідно з інформацією з пояснювальної записки Фонд розпочав діяльність у 2023 році та за цей час успішно реалізувало механізм Револьверного фонду – інструмент фінансової підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів. Механізм є актуальним та ефективним у частині раціонального використання міських ресурсів, підвищення енергоефективності житлового фонду та прискорення темпів модернізації будинків столиці. Він гармонійно поєднується як з державними програмами ДУ «Фонд енергоефективності» так і з численними програми підтримки відповідальних співвласників багатоквартирних будинків, які реалізуються у столиці.

Одним з предметів діяльності Фонду є підтримка ініціатив щодо енергоефективності та іншої господарської діяльності, що дозволена законодавством України та відповідає меті, передбаченій Статутом Фонду.

Слід зазначити, що пунктом 3.6. Статутом Фонду зазначено, що позики або кредити за рахунок коштів Фонду надаються тільки в національній валюті. Під час здійснення діяльності з надання позик або кредитів Фонд взаємодіє з комісією з відбору претендентів для отримання позик або кредитів від Комунального підприємства «Фонд модернізації розвитку житлового фонду міста Києва» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (кредитний комітет), утвореною рішенням Київської міської ради від 07 жовтня 2021 року № 2747/2788 «Про створення комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва».

Таким чином, прийняттям відповідного проєкту рішення передбачається можливість надання кредитування для будівництва або добудови незавершеного будівництва житлових будинків, будівництва або добудови зовнішніх інженерних мереж об'єктів житлового будівництва, реконструкції, відновлення, модернізації об'єктів у сфері житлового-комунального господарства та паливно-енергетичного комплексу, що є критично важливими для мешканців міста Києва.

3. Висновок.

Враховуючи наведене, проєкт рішення Київської міської від 14.07.2026 № 08/231-527/ПР Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва» рекомендований до розгляду на пленарному засіданні Київської міської ради.

З повагою
начальник управління

Сергій ТХОРИК

Інформація про електронні підписи (ЕП)

№ документа 08/36235

Дата реєстрації 31.07.2026

Документ зареєстровано у картотеці:

Вхідна

Вид документа:

Експертний висновок

Стислий зміст:

Висновок на проєкт рішення Київської міської ради від 14.07.2026 № 08/231-527/ПР Про деякі питання діяльності комунального підприємства «Фонд модернізації та розвитку житлового фонду міста Києва»

Кількість файлів: 2

Кількість ЕП: 2



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД ІТС ЄПІК

Київська міська рада
31.07.2026 № 08/36235

Перелік електронних підписів

П.І.Б.	Дати і час нанесення ЕП	Погодження	Час останнього нанесення ЕП
Ситніченко Євген В'ячеславович Кількість ЕП: 1	31.07.2026 10:37:47 ;	31.07.2026 10:37:43 Розглянув;	31.07.2026 10:37:47 
Тхорик Сергій Миколайович Кількість ЕП: 1	29.07.2026 10:43:50 ;		29.07.2026 10:43:50 