

**DTKE**

ДОНЕЦЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ОБЛАСНЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
«ДОНЕЦЬКТЕПЛОКОМУНЕНЕРГО»

Україна 84307 м. Краматорськ, пров. Земляний, 2  
тел./факс (06272) 6-11-15, e-mail: postmaster@kpdtk.com.ua  
Код ЄДРПОУ 03337119

10.11.2021 № 10-626  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

✓ **Голові Верховної Ради України**  
**Руслану СТЕФАНЧУКУ**  
**Народному депутату України**  
**Роману ЛОЗИНСЬКОМУ**  
**Народному депутату України**  
**Михайлу БОНДАРУ**  
**Народному депутату України**  
**Віталію БЕЗГІНУ**  
**Народному депутату України**  
**Мусі МАГАМЕДОВУ**  
вул. Грушевського, буд.5  
м. Київ, 01008

Обласне комунальне підприємство «Донецьктеплокомуненерго» (далі – ОКП «ДТКЕ») на Ваш лист від 05.11.2021р. вих. №11/10-406 стосовно запиту народних депутатів України та депутатів Дружківської міської ради в особі Лозинського Р.М., пояснює наступне.

Відповідно до Закону України від 24.06.2004р. №1875 «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон №1875), та «Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення», затверджених до цього закону постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005р. №630 (далі – постанова №630), виконавцями комунальних послуг, для задоволення потреб споживача у забезпеченні нормативної температури повітря у приміщеннях квартири (будинку садибного типу), надавалась послуга централізованого опалення.

Проте, наразі, вищезазначений Закон №1875 втратив чинність на підставі введення в дію Закону України від 09.11.2017р. №2189 «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон №2189), який передбачає надання вже іншої комунальної послуги – **послуги з постачання теплової енергії**. Для цієї послуги затверджено окремий порядок її надання, а також нові правила надання послуги з постачання теплової енергії та моделі договорів зі споживачами такої послуги (постанова Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 року №830 «Про затвердження Правил надання послуги з постачання теплової енергії і типових договорів про надання послуги з постачання теплової енергії» (далі – постанова №830).

Порядок нарахувань за надані послуги з постачання теплової енергії передбачені і Законом №2189, і постановою №830. При цьому, згідно із цими нормативно-правовими актами, а також з урахуванням Закону від 22.06.2017р. №2119 «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі – Закон №2119) розподіл обсягів спожитої у будинку комунальної послуги здійснюється на підставі методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлях комунальних послуг, затвердженої Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 22.11.2018 року № 315 (далі – Методика №315).

**Звертаємо увагу, що для розподілу обсягів спожитої у будинку послуги з постачання теплової енергії використовується виключно фактичний обсяг теплової енергії, який подано на будинок відповідно до показань вузла комерційного обліку теплової енергії.**



Апарат Верховної Ради України



www.kpdtk.com.ua

719103



**Вузол комерційного обліку враховує всю теплову енергію, витрачену на будівлю, та складається з:**

- теплової енергії, витраченої на опалення житлових та нежитлових приміщень (квартири, офіси, тощо які підключено до мереж опалення);
- теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування;
- теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення.

Методика №315, серед іншого, встановлює порядок визначення обсягів спожитої у будівлі теплової енергії на опалення житлових та нежитлових приміщень, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, опалення місць загального користування, забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення; порядок розподілу обсягів спожитих комунальних послуг з постачання теплової енергії; поправкові коефіцієнти для розподілу обсягу спожитої теплової енергії між окремими споживачами у будівлях, оснащених вузлами комерційного обліку теплової енергії (на виконання ст.10 Закону №2119).

Відповідно до положень Закону України Закон №2119 обсяг теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень будівлі, визначається та розподіляється між споживачами пропорційно до площі (об'єму) квартири. При здійсненні нарахувань, яке проводиться на підставі показників приладу обліку, враховується лише той обсяг теплової енергії, який фактично було витрачено на багатоквартирний будинок, а розподіл теплової енергії здійснюється відповідно до площі квартири споживача.

**Разом з тим, пунктами 14 та 38 постанови №830 відокремлення (відключення) від мереж (систем) централізованого опалення (теплопостачання) та постачання гарячої води не звільняє власників квартир та нежитлових приміщень від обов'язку відшкодування витрат за обсяг теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень та на функціонування внутрішньобудинкових систем опалення будівлі/будинку.**

Отже, всі співвласники будинку (незалежно від того чи постачається до їх приміщень тепла енергія, чи є приміщення житловим або ні) сплачують обсяг теплової енергії, витрачений на опалення місць загального користування та функціонування внутрішньобудинкової системи опалення будинку, а залишок теплової енергії, спожитої будинком, розподіляється між приміщеннями (житловими/нежитловими) до яких безпосередньо постачається тепла енергія. Це пов'язано з тим, що відповідно до Закону України від 14.05.2015р. №417 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон №417) власники квартир багатоквартирного будинку є співвласниками усіх допоміжних приміщень будинку та його технічного обладнання, і зобов'язані брати участь в утриманні будинку відповідно до своєї частки у майні будинку. При цьому, внутрішньобудинкові системи теплопостачання належать до інженерного (технічного обладнання) житлового будинку і є його невід'ємною частиною.

Водночас, положеннями ст. 382 Цивільного кодексу України які кореспондуються із ч.2 ст.7 Закону №417 кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника. Таким чином, власник/співвласник квартири/нежитлового приміщення, яка/яке знаходиться у багатоквартирному будинку, зобов'язані нести витрати з утримання та обслуговування будинку спільно з іншими власниками квартир цього будинку. Зокрема це підтверджується роз'ясненням Міністерства розвитку громад та територій України та численною судовою практикою з зазначеного питання.

Відповідно до діючого законодавства, опалення місць загального користування (визначається на підставі розділу III Методики №315) залежить від поверховості будинку та розраховується відсотково від загального обсягу споживання теплової енергії на опалення будівлі: одноповерхова будівля - 20 %; двоповерхова - 18 %; триповерхова - 16 %; чотириповерхова - 14 %; п'ятиповерхова - 12 %; шестиповерхова та вище - 10 %.

Функціонування внутрішньобудинкової системи опалення визначається на підставі розділу V Методики №315. Відповідно до положень Методики №315 обсяг теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення приймається як частка від загального обсягу теплової енергії, спожитої на опалення будівлі при подачі теплоносія в опалювані приміщення від центрального теплового пункту або теплогенеруючої/когенераційної установки, яка не є автономною та складає 8%.

Слід зазначити, що чинними нормативно-правовими актами не передбачено звільнення споживачів від обов'язку оплати теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування, у разі відсутності окремих опалювальних приладів, оскільки система опалення (теплопостачання) складається не лише з приладів опалення. Аналогічна позиція була викладена в роз'ясненнях Міністерства розвитку громад та територій України від 14.01.2021р., наданих на запит ОКП «ДТКЕ». Теплообмін через огорожувальні конструкції будівлі визначено Державними будівельними нормами.

При цьому відповідно до пункту 24 постанови №830 якщо проектом на будівлю/будинок було передбачено встановлення приладів опалення у місцях загального користування та допоміжних приміщеннях, але вони були демонтовані, такі прилади опалення повинні бути відновлені виконавцем послуг з управління багатоквартирним будинком.

Варто зазначити, що Методика №315 надає споживачам-власникам(співвласникам) будівлі можливість прийняти рішення про зміну порядку розподілу обсягів спожитої у будинку теплової енергії. А саме, співвласники мають право прийняти рішення про проведення енергоаудиту та застосувати в подальшому його результати при розподілі обсягів теплової енергії (саме під час енергоаудиту проводиться обстеження інженерних мереж будівлі та встановлюється стан теплоізоляції трубопроводів); мають право приймати рішення що частки споживання теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень будівлі, можуть визначатися із застосуванням понижувального або підвищувального коефіцієнту залежно від наявності та технічного стану опалювальних приладів в таких місцях). Варто враховувати, що такі рішення мають приймається в міжопалювальний період, про що співвласники будівлі письмово повідомляють виконавця комунальної послуги. До цього, виконавці комунальних послуг, що здійснюють розподіл спожитої у будівлі теплової енергії між споживачами, зобов'язані керуватись частками, визначеними Методикою №315.

Разом з тим, маємо зазначити, що 25.10.2021р. підприємством отримано рішення Дружківської міської ради від 05.10.2021р. №8/13-35 «Про рекомендації виробничій одиниці «Дружківкатепломережа» Обласного комунального підприємства «Донецьктеплокомуненерго» не здійснювати нарахування за місця загального користування в Дружківській міській територіальній громаді у житлових будинках не обладнаних (з відсутніми) приладами опалення в місцях загального користування».

За результатами розгляду вищезазначеного рішення Дружківської міської ради підприємством було надано роз'яснення за вих. №3707/01 від 22.10.2021р. про суперечність прийнятого рішення Дружківської міської ради від 05.10.2021р. №8/13-35 положенням чинного законодавства, та запропоновано прийняти участь в регулюванні проблемних питань (копія листа додається).

Наголошуємо, що Методика №315 є чинною, а отже обов'язкова до виконання для виконавців комунальних послуг. Нарухування за опалення місць загального користування, здійснюються ОКП «ДТКЕ» виключно у відповідності до положень Методики №315 та інших спеціальних нормативно-правових актів, а правомірність таких нарахувань підтверджується роз'ясненням Міністерства розвитку громад та територій України, зокрема в листом від 14.01.2021р. вих. №7/11/385-21 (копія додається).

Водночас проведення розподілу обсягу спожитої теплової енергії всупереч Методики №315 (тобто без здійснення такого розподілу на опалення місць загального користування) підприємство, як наслідок, не лише не буде виконувати вимоги чинного законодавства, але й прямо порушить права співвласників багатоквартирних будинків, приміщення яких підключені до мереж централізованого теплопостачання (оскільки тоді загальна Гкал

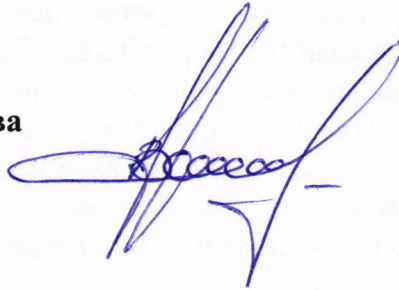
теплової енергії, спожита будинком, цілком буде розподілена виключно на них, незважаючи на те, що в будь-якому випадку тепла енергія йде і на місця загального користування).

Враховуючи все вищезазначене, на сьогодні розподіл теплової енергії та відповідні нарахування за послуги з постачання теплової енергії здійснюються ОКП «ДТКЕ» виключно згідно до вимог чинного законодавства, яке регулює зазначене питання.

Додатки:

1. копія листа ОКП «ДТКЕ» від 22.10.2021р. вих. №3707/01 – на 3 арк. в 1 прим.;
2. копія листа Міністерства розвитку громад та територій України від 14.01.2021р. вих. №7/11/385-21 – на 4 арк. в 1 прим.

**З повагою,  
Генеральний директор  
Обласного комунального підприємства  
«Донецьктеплокомуненерго»**



**Віталій КОЩЕЙ**

*Вострецова Галина  
Лисенко Ксенія  
Петренко Іван  
+380503671300*



**DTKE**

ДОНЕЦЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ОБЛАСНЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
«ДОНЕЦЬКТЕПЛОКОМУНЕНЕРГО»

14.12  
2021

Україна 84307 м. Краматорськ, пров. Земляний, 2  
тел./факс (06272) 6-11-15, e-mail: postmaster@kpdtk.com.ua  
Код ЄДРПОУ 03337119

22.10.2021 № 3207/01

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові Дружківської міської ради  
Володимиру ГРИГОРЕНКУ  
вул. Соборна, 16, м Дружківка,  
Донецька область, 84205  
E-mail: drz.v@dn.gov.ua

**Пане Володимире!**

Обласне комунальне підприємство «Донецьктеплокомуненерго» (далі – ОКП «ДТКЕ») звертається до Вас з приводу рішення Дружківської міської ради №8/13-35 від 05.10.2021р. відносно рекомендацій щодо не здійснення нарахувань мешканцям міста Дружківки за теплову енергію, витрачену на опалення місць загального користування, у житлових будинках з відсутніми приладами опалення в таких місцях.

ОКП «ДТКЕ» - є підприємством, основним видом діяльності якого є виробництво, транспортування, постачання теплової енергії, та надання комунальних послуг, зокрема, послуг з постачання теплової енергії мешканцям більш ніж 30тк населених пунктів Донецької області.

Ми завжди наголошує, що першочерговим для нашого підприємства є задоволення потреб та дотримання прав наших споживачів. Підприємство додержується політики добрих взаємовідносин зі споживачами послуг, органами місцевого самоврядування та з органами державної влади. При цьому, основним принципом для нас, як для надавача послуги суспільного значення, є дотримання вимог законодавства, при здійсненні нашої діяльності.

Проте, наразі ОКП «ДТКЕ» занепокоєно позицією Дружківської міської ради.

ОКП «ДТКЕ» має зазначити, що ми є підприємством комунальної власності, яке у своїй діяльності повинно керуватись нормами чинного законодавства застосовуючи його виключно в рамках затверджених положень.

Так, Порядок нарахувань за надані послуги з постачання теплової енергії передбачені Законом України від 09.11.2017р. №2189 «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон №2189), Законом України від 22.06.2017р. №2119 «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі – Закон №2119), постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 року №830 «Про затвердження Правил надання послуги з постачання теплової енергії і типових договорів про надання послуги з постачання теплової енергії» (далі – постанова №830). При цьому, згідно із цими нормативно-правовими актами, а також з урахуванням Закону №2119 розподіл обсягів спожитої у будинку комунальної послуги здійснюється на підставі методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлях комунальних послуг, затвердженої Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 22.11.2018 року № 315 (далі – Методика №315).

Звертаємо увагу, що *для розподілу обсягів спожитої у будинку послуги з постачання теплової енергії використовується виключно обсяг теплової енергії, який було подано на будинок (відповідно до показань вузла комерційного обліку теплової енергії)*. Вузол комерційного обліку враховує всю теплову енергію, витрачену на будівлю, та складається з:

- теплової енергії, витраченої на опалення житлових та нежитлових приміщень (квартири, офіси, тощо які підключено до мереж опалення);

- теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування;
- теплової енергії витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення.

**Тобто здійснюючи нарахування за послуги з постачання теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування, ОКП «ДТКЕ» не робить жодних додаткових нарахувань, а виставляє нарахування за ту частку теплової енергії, яка надійшла до будівлі (врахована вузлом комерційного обліку) та всередині будівлі була витрачена на опалення місць загального користування.**

Методика №315, серед іншого, встановлює порядок визначення обсягів спожитої у будівлі теплової енергії на опалення житлових та нежитлових приміщень, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, опалення місць загального користування, забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення; порядок розподілу обсягів спожитих комунальних послуг з постачання теплової енергії; поправкові коефіцієнти для розподілу обсягу спожитої теплової енергії між окремими споживачами у будівлях, оснащених вузлами комерційного обліку теплової енергії (на виконання ст.10 Закону №2119).

**Всі співвласники будинку (незалежно від того чи постачається до їх приміщень тепла енергія, чи є приміщення житловим або ні) сплачують обсяг теплової енергії, витрачений на опалення місць загального користування та функціонування внутрішньобудинкової системи опалення будинку, а залишок теплової енергії, спожитої будинком, розподіляється між приміщеннями (житловими/нежитловими) до яких безпосередньо постачається тепла енергія.** Це пов'язано з тим, що відповідно до Закону України від 14.05.2015р. №417 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон №417) власники квартир багатоквартирного будинку є співвласниками усіх допоміжних приміщень будинку та його технічного обладнання, і зобов'язані брати участь в утриманні будинку відповідно до своєї частки у майні будинку. При цьому, внутрішньобудинкові системи теплопостачання належать до інженерного (технічного обладнання) житлового будинку і є його невід'ємною частиною.

Слід зазначити, що чинними нормативно-правовими актами не передбачено звільнення споживачів від обов'язку оплати теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування, у разі відсутності окремих опалювальних приладів, оскільки система опалення (теплопостачання) складається не лише з приладів опалення. **Аналогічна позиція була викладена в роз'ясненнях Міністерства розвитку громад та територій України (центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства) від 14.01.2021р., наданих на запит ОКП «ДТКЕ».** Теплообмін через огорожувальні конструкції будівлі визначено Державними будівельними нормами.

При цьому слід зазначити, якщо проектом будинку передбачено встановлення опалювальних приладів у місцях загального користування, але система опалення місць загального користування є демонтованою, необхідно відновити її, привести у відповідність до проекту житлового будинку.

Відповідно до діючого законодавства, опалення місць загального користування (визначається на підставі розділу III Методики №315) залежить від поверховості будинку та розраховується відсотково від загального обсягу споживання теплової енергії на опалення будівлі: одноповерхова будівля - 20 %; двоповерхова - 13 %; триповерхова - 16 %; чотириповерхова - 14 %; п'ятиповерхова - 12 %; шестиповерхова та вище - 10 %.

Разом з тим, Методика №315 надає споживачам-власникам(співвласникам) будівлі можливість прийняти рішення про зміну порядку розподілу обсягів спожитої у будинку теплової енергії. А саме, співвласники мають право прийняти рішення про проведення енергоаудиту та застосувати в подальшому його результати при розподілі обсягів теплової енергії; мають право приймати рішення що частки споживання теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень будівлі можуть визначатися із застосуванням понижувального або підвищувального коефіцієнту **залежно від наявності та технічного стану опалювальних приладів в таких місцях** (про що прямо зазначено в п.2 Розділу III Методики №315). Такі рішення приймаються в міжопалювальний



період, про що співвласники будівлі письмово повідомляють виконавця комунальної послуги.  
*До цього, виконавці комунальних послуг, що здійснюють розподіл спожитої у будівлі теплової енергії між споживачами, зобов'язані керуватись частками, визначеними Методикою №315.*

Наголошуємо, що Методика №315 є чинною, а отже є обов'язковою до виконання для виконавців комунальних послуг. Нарахування за опалення місць загального користування, здійснюються ОКП «ДТКЕ» виключно відповідно до положень Методики №315 та інших спеціальних нормативно-правових актів, а правомірність таких нарахувань підтверджується роз'ясненнями Міністерства розвитку громад та територій України.

Відносно наданих Дружківською міською радою рекомендацій – маємо зазначити, що не розподіляючи всупереч законодавству теплову енергію на місця загального користування (як то прямо визначено Методикою №315), підприємство, як наслідок, не лише не буде виконувати таким чином вимоги законодавства, але й прямо порушить права співвласників багатоквартирних будинків, приміщення яких підключені до мереж теплопостачання (оскільки тоді загальна Гкал теплової енергії, спожита будинком, цілком буде розділена виключно на них, незважаючи на те, що в будь-якому випадку теплова енергія йде і на місця загального користування).

Крім того, вже тривалий час робота ОКП «ДТКЕ» значно ускладнена надходженням великої кількості листів/звернень від незадоволених співвласників багатоквартирних будинків, які посилаються на акти про демонтаж приладів опалення в будинках – відмовляються оплачувати теплову енергію, витрачену підприємством на опалення місць загального користування. Зі своєї сторони ОКП «ДТКЕ», окрім запитів щодо застосування Методики №315, направляло також пропозиції Мінрегіону щодо внесення змін до цієї Методики (зادля зняття соціальної напруги та задля поліпшення стану розрахунків населення). Проте, до сьогодні зміни до Методики №315 не внесені.

Небажання співвласників багатоквартирних будинків (особливо тих, приміщення яких відключено від теплопостачання) не сплачувати за опалення місць загального користування зрозумілі. Проте, вони суперечать положенням законодавства та фактично погіршують і без того важке фінансове становище теплопостачального підприємства, яке поставило теплову енергію на будинок у відповідних обсягах (що підтверджується показаннями вузла комерційного обліку), а кошти за неї – не отримало. Це при тому, що зобов'язання по сплаті енергоносіїв з підприємства ніхто не знімає.

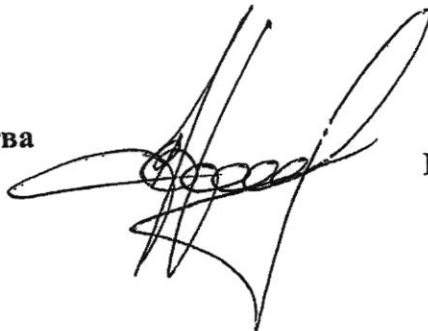
ОКП «ДТКЕ» - це виконавець комунальної послуги. Ми не маємо функцій законодавця. Не маємо ми й повноважень по вибіркового застосуванню положень нормативно-правових актів. Але ми маємо обов'язок по постачанню теплової енергії мешканцям ряду міст Донецької області, оскільки постачання теплової енергії – це соціально важлива послуга. І в реаліях сьогодення, виконавці таких послуг потребують підтримки, а ні ж додаткових перешкод та осуду.

Враховуючи зазначене, ОКП «ДТКЕ» буде вдячно, якщо Ви так само як це вже зробило підприємство, знімієте на законодавчому рівні врегулювання проблемних питань розподілу теплової енергії. Нажаль, надані Вами рекомендації, йдуть всупереч діючим положенням законодавства, а отже не можуть бути виконанні підприємством.

Вдячні за порозуміння! Пам'ятаймо, що ми з Вами маємо діяти в одному напрямку задля забезпечення інтересів людей та держави!

**З повагою,  
Генеральний директор  
Обласного комунального підприємства  
«Донецктеплокомуненерго»**

Вострецова  
Лисенко  
+380503671300



**Віталій КОЩЕЙ**



## МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Департамент комунальних послуг та комунального обслуговування  
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; тел./факс (044) 207-18-24, e-mail:  
LozaSO@minregion.gov.ua

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_

від \_\_\_\_\_

**Обласне комунальне підприємство  
«Донецьктеплокомуненерго»**  
пров. Земляний, 2,  
м. Краматорськ, 84307  
postmaster@kpdtk.com.ua

Департамент комунальних послуг та комунального обслуговування Міністерства розвитку громад та територій України розглянув лист обласного комунального підприємства «Донецьктеплокомуненерго» від 17.12.2020 № 4339/15 щодо окремих питань, пов'язаних із застосуванням Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, затвердженої наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.11.2018 №315, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 28.12.2018 за №1502/32954 (далі – Методика), та в межах компетенції повідомляє.

Мінрегіон зазначає, що застосування Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг можливе лише за умови переходу на нові договірні відносини.

### *Щодо п.1 стосовно перевірки правильності розрахунків*

Відповідно до Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2014 № 197 (в редакції постанови КМУ від 25.09.2019 № 850), Мінрегіон не може втручатися у сферу повноважень інших органів виконавчої влади та здійснювати контроль за діяльністю підприємств, установ чи теплопостачальних організацій, що не належать до сфери його управління, а також погоджувати будь-які розрахунки.

Принагідно надаємо наступні роз'яснення щодо проведення розрахунків у відповідності до Методики.

Відповідно до Методики загальний обсяг спожитої у будівлі теплової енергії на опалення ( $Q_{\text{оп} \text{ буд}}$ ) розраховується (формула 1) як сума обсягу спожитої теплової енергії на опалення опалювальних приміщень, загального



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №1792055

Підписувач ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ  
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA104000000F702100CE19B801  
Дійсний з 14.09.2020 14:50:21 по 14.09.2021 23:59:59



№7/11/385-21 від 14.01.2021



обсягу теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення, та обсягу спожитої у будівлі теплової енергії на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень будівлі.

Після визначення загального обсягу спожитої у будівлі теплової енергії її розподіл здійснюється відповідно до розділів II-VIII цієї Методики.

Розділ III Методики передбачає «Визначення та розподіл обсягу спожитої у будівлі теплової енергії на опалення МЗК та допоміжних приміщень», а розділ V «Визначення обсягу теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення та ГВП».

Відповідно до пункту 2 розділу III Методики у разі відсутності вузлів розподільного обліку у МЗК та допоміжних приміщеннях будівлі обсяг теплової енергії, витрачений на опалення МЗК та допоміжних приміщень будівлі, визначається як частка від загального обсягу споживання теплової енергії на опалення будівлі ( $Q^{оп}_{буд}$ ):

одноповерхова будівля - 20 %;

двоповерхова - 18 %;

триповерхова - 16 %;

чотириповерхова - 14 %;

п'ятиповерхова - 12 %;

шестиповерхова та вище - 10 %.

За рішенням співвласників будівлі зазначені частки споживання теплової енергії, витраченої на опалення МЗК та допоміжних приміщень будівлі, можуть визначатися із застосуванням понижувального коефіцієнта від 0,2 до 0,9 залежно від теплотехнічних характеристик огорожувальних конструкцій, зокрема характеристик заповнення дверних віконних, балконних та дверних блоків, наявності тамбурів, якості теплоізоляції інженерних систем тощо, або за рішенням співвласників для визначення частки може застосовуватися підвищувальний коефіцієнт від 1,1 до 2 залежно від наявності та технічного стану опалювальних приладів в МЗК та допоміжних приміщеннях, стану теплотехнічних характеристик огорожувальних конструкцій. Рішення про їх застосування або зміну приймається в міжопалювальний період, про що співвласники будівлі письмово повідомляють виконавця комунальної послуги або виконавця розподілу.

Також пунктом 4 розділу III визначено, що якщо МЗК та допоміжні приміщення у будівлі не оснащені вузлами розподільного обліку теплової енергії або приладами-розподілювачами теплової енергії, а також у разі оснащення ними менше 100 % опалюваних МЗК та (опалюваних) допоміжних приміщень, співвласники будівлі можуть прийняти рішення про застосування при розподілі обсягу теплової енергії на опалення МЗК та допоміжних приміщень результатів енергетичного аудиту. Рішення про застосування



результатів енергетичного аудиту приймається в міжопалювальний період, про що письмово повідомляється виконавець комунальної послуги або виконавець розподілу.

Пунктом 1 розділу V Методики визначено, що обсяги теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення та ГВП, визначаються окремо для системи опалення та системи ГВП.

Обсяг теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення, складається із:

загального, що розподіляється між усіма приміщеннями;  
індивідуального, що дорозподіляється на неопалюване приміщення або приміщення з індивідуальним опаленням, через яке прокладені транзитні трубопроводи внутрішньобудинкової системи опалення, за обсяг теплової енергії, що надходить від таких трубопроводів у це приміщення.

За рішенням співвласників будівлі зазначені загальні обсяги теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення, визначаються енергетичним аудитом або обстеженням інженерних систем будівлі й розраховуються згідно з ДСТУ Б А.2.2-12:2015 «Енергетична ефективність будівель. Метод розрахунку енергоспоживання при опаленні, охолодженні, вентиляції, освітленні та гарячому водопостачанні» або визначаються вимірювальним методом, при цьому необхідно надати виконавцю комунальної послуги або виконавцю розподілу результати енергетичного аудиту або обстеження інженерних систем будівлі для їх застосування при розподілі.

За відсутності результатів енергетичного аудиту або обстеження інженерних систем будівлі при розподілі загальні обсяги теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення, приймаються як частки від загального обсягу спожитої теплової енергії на опалення будівлі ( $Q^{оп}_{буд}$ ) та загального обсягу теплової енергії, витраченої на ГВП у будівлі ( $Q^{ГВП}_{буд}$ ) у січні попереднього опалювального періоду згідно з пунктом 2 розділу V цієї Методики.

Індивідуальні обсяги теплової енергії від транзитних трубопроводів визначаються згідно з пунктом 4 цього розділу.

Пунктом 2 розділу V Методики зазначається, що обсяг теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення ( $Q^{оп}_{ф.с.}$ ), приймається як частка від загального обсягу теплової енергії, спожитої на опалення будівлі ( $Q^{оп}_{буд}$ ) при подачі теплоносія в опалювані приміщення від:

індивідуального теплового пункту без регулювання за погодними умовами  
 - 15 %;

індивідуального теплового пункту при регулюванні за погодними умовами  
 - 5 %;

автономної теплогенеруючої/когенераційної установки - 7 %;





центрального теплового пункту або теплогенеруючої/когенераційної установки, яка не є автономною, - 8 %;

квартирних/малих індивідуальних теплових пунктів - 4 % (за умови обладнання квартирними/малими індивідуальними тепловими пунктами всіх приміщень будівлі).

Загальний обсяг теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення ( $Q_{\text{заг.ф.с.}}^{\text{оп}}$ ), приймається для усіх розрахункових періодів опалювального періоду та є сумою таких показників: обсягу теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкової системи опалення ( $Q_{\text{ф.с.}}^{\text{оп}}$ ), визначеного відповідно до цього пункту, та усіх обсягів теплової енергії, які надходять від ділянки транзитного трубопроводу до неопалюваного приміщення або приміщення з індивідуальним опаленням, в якому є ділянка такого трубопроводу, у тому числі частина стояка, або обладнання внутрішньобудинкової системи опалення ( $Q_{\text{інд.ф.с.}}^{\text{оп}}$ ), визначених відповідно до пункту 4 цього розділу.

Пунктом 4 розділу V визначено, що обсяг теплової енергії, який надходить від ділянки неізолюваного транзитного трубопроводу до неопалюваного приміщення або приміщення з індивідуальним опаленням, в якому є ділянка такого трубопроводу, у тому числі частина стояка, або обладнання внутрішньобудинкової системи опалення ( $Q_{\text{інд.ф.с.}}^{\text{оп}}$ ), визначається розрахунково або за результатом енергетичного аудиту або обстеження інженерних систем цього приміщення.

За відсутності результатів енергетичного аудиту або обстеження інженерних систем приміщення, при недопущенні виконавця комунальної послуги або виконавця розподілу до такого приміщення або перешкодженні їм у доступі до нього для з'ясування протяжності, діаметра та стану теплоізоляції транзитного(их) трубопроводу(ів) обсяг теплової енергії, який надходить від ділянки транзитного трубопроводу до неопалюваного приміщення або приміщення з індивідуальним опаленням, в якому є ділянка такого трубопроводу, у тому числі частина стояка, або обладнання внутрішньобудинкової системи опалення ( $Q_{\text{інд.ф.с.}}^{\text{оп}}$ ), розраховується за формулою 19.

За рішенням власника неопалюваного приміщення або приміщення з індивідуальним опаленням, в якому є ділянка транзитного трубопроводу, у тому числі частина стояка, або обладнання внутрішньобудинкової системи опалення, обсяг теплової енергії, який надходить від ділянки транзитного трубопроводу, може застосовуватися згідно з результатом енергетичного аудиту або обстеження інженерних систем цього приміщення, який отримується відповідно до ДСТУ Б А.2.2-12:2015 «Енергетична ефективність будівель. Метод розрахунку енергоспоживання при опаленні, охолодженні, вентиляції, освітленні та гарячому водопостачанні», при цьому споживач надає виконавцю комунальної послуги або виконавцю розподілу результати



енергетичного аудиту або обстеження інженерних систем у цьому приміщенні для їх застосування при розподілі.

*Щодо п.2 стосовно нарахувань для споживачів, що мають індивідуальне опалення*

Відповідно до статті 12 Закону України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП) надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

На виконання положень Закону про ЖКП постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 № 830 затверджено Правила надання послуги з постачання теплової енергії і типові договори про надання послуги з постачання теплової енергії (далі – Правила та договори № 830).

Відповідно до частини другої статті 4 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Частиною першою статті 5 вказано, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. А згідно з пунктом 2 частини першої статті 7 співвласники зобов'язані забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

За Цивільним кодексом України система опалення відноситься до сантехнічного обладнання і належить мешканцям будинку на праві спільної сумісної власності, якщо вона обслуговує більше однієї квартири.

Частиною першою статті 9 Закону України від 22.06.2017 № 2119-VIII «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі – Закон №2119) зазначено, що комерційний облік здійснюється вузлом (вузлами) комерційного обліку відповідної комунальної послуги, що забезпечує (забезпечують) загальний облік її споживання, згідно з показаннями його (їх) засобів виміральної техніки.

Отже, тепlopостачальна організація здійснює комерційний облік споживання теплової енергії, наданої для всього будинку. Співвласники будинку оплачують теплову енергію, яка використовується для опалення всього будинку, як квартир і нежитлових приміщень, так і місць загального користування, втрати тепла внутрішньобудинкових мереж системи опалення будинку.

На відключену від мереж централізованого опалення окрему квартиру також витрачається тепла енергія на обігрів цієї квартири від тепла сусідніх квартир та інших приміщень (через стіни, стелю), а також втрати тепла розподільчих мереж. За все тепло, яке спожите будинком, мають сплачувати всі співвласники будинку (в тому числі ті споживачі, що мають індивідуальне опалення). При частковому відключенні приміщень у багатоквартирних будинках збільшується собівартість постачання теплової енергії, що порушує права та інтереси інших співвласників будинку.



СЕД Minregion IT-Enterprise  
вн. №1792055  
Підписувач ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ  
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA1040000000F702100CE19B801  
Дійсний з 14.09.2020 14:50:21 по 14.09.2021 23:59:59



№7/11/385-21 від 14.01.2021



Враховуючи вищевикладене, у випадку, коли споживач на законних підставах відключений від внутрішньобудинкової системи опалення, виконавець послуг з постачання теплової енергії повинен укласти з таким споживачем договір у відповідності до Правил та договорів № 830, а також проводити відповідні нарахування у відповідності до Методики за тепло, витрачене на опалювальні МЗК та допоміжні приміщення, втрати на функціонування внутрішньобудинкової системи опалення та гарячого водопостачання.

Якщо між виконавцем комунальної послуги та споживачем буде укладений Типовий договір з індивідуальним споживачем про надання послуги з постачання теплової енергії у відповідності до Правил та договорів № 830, то відповідно до пункту 34 зазначеного договору:

«Споживач вносить плату виконавцю, яка складається з:

плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затвердженого тарифу на послугу та обсягу спожитої послуги;

плати за абонентське обслуговування в розмірі \_\_\_\_ гривень (зазначити розмір плати, визначений виконавцем, але не вище граничного розміру, визначеного Кабінетом Міністрів України);»

Тобто, в разі, якщо між виконавцем комунальної послуги та споживачем з індивідуальним опаленням укладений тип договору з індивідуальним споживачем про надання послуги з постачання теплової енергії, то плата за абонентське обслуговування також передбачається.

*Щодо п.3 та п.4 стосовно нарахувань при відсутності у приміщенні приладів опалення*

Відповідно до пункту 2 Розділу I Загальні положення Методики визначені наступні поняття:

місця загального користування (далі - МЗК) - місця, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців, крім допоміжних приміщень;

опалювані МЗК та допоміжні приміщення - місця загального користування та допоміжні приміщення у будівлі, що приєднана до зовнішніх інженерних мереж або обладнана системою автономного теплопостачання, для яких нормується температура внутрішнього повітря;

опалюване приміщення - приміщення у будівлі, яке забезпечується тепловою енергією за допомогою внутрішньобудинкової системи теплопостачання та у якому забезпечується нормативна температура повітря;

неопалюване приміщення - приміщення у будівлі, яка забезпечується тепловою енергією від централізованого або автономного джерела теплопостачання та у якому не нормується температура внутрішнього повітря і відсутні опалювальні прилади будь-якого типу та трубопроводи внутрішньобудинкової системи теплопостачання та постачання гарячої води.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №1792055

Підписувач ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ  
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA1040000000F702100CE19B801  
Дійсний з 14.09.2020 14:50:21 по 14.09.2021 23:59:59



№7/11/385-21 від 14.01.2021

*Тобто нормування внутрішнього повітря для відповідного приміщення є показником для застосування розрахунків згідно Методики.*

Допоміжні приміщення багатоквартирного будинку згідно з пунктом 2 частини першої статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

Отже, МЗК – це, наприклад, сходові клітини та позаквартирні коридори.

Параметри мікроклімату для житлових приміщень встановлено ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», параметри мікроклімату різних типів нежитлових приміщень регламентуються ДСТУ EN 15232-1:2017 «Енергоефективність будівель. Вплив автоматизованих систем та управління будівлями».

Слід зазначити, що чинними нормативно-правовими актами не передбачено звільнення споживачів від обов'язку оплати теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування, у разі відсутності окремих опалювальних приладів, оскільки система опалення (теплопостачання) складається не лише з приладів опалення, а й з трубопроводів та арматури.

Отже, відсутність приладів опалення в окремому під'їзді багатоквартирного будинку не підтверджує відсутність системи опалення у місцях загального користування всього будинку.

При цьому слід зазначити, що якщо проектом будинку передбачено встановлення опалювальних приладів у місцях загального користування, але система опалення місць загального користування є демонтованою, необхідно відновити її, привести у відповідність до проекту житлового будинку та забезпечити здійснення визначення витрат теплової енергії на опалення місць загального користування згідно з вимогами чинних нормативно-правових актів.

**Директор Департаменту**

**Андрій ВЕДМІДЬ**

Демяненко.Ганна. 207 18 56



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №1792055

Підписувач ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ  
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA1040000000F702100CE19B801  
Дійсний з 14.09.2020 14:50:21 по 14.09.2021 23:59:59



№7/11/385-21 від 14.01.2021