



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел./факс: (044) 284-06-08, тел. (044) 284-05-54,
590-47-69; e-mail: minregion@minregion.gov.ua, сайт: www.minregion.gov.ua;
код згідно з ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

Народному депутатові України
Гузію І.В.

Шановний Ігоре Володимировичу!

На виконання листа Голови Верховної Ради України Р.Стефанчука від 21.02.2022 № 11/10-2022/49224 Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло Ваш депутатський запит від 17.02.2022 № 234д9/14-2022/45901 щодо питання правомірності нарахування оплати за обслуговування мереж централізованого опалення власникам квартир з індивідуальним опаленням та в межах компетенції повідомляє наступне.

Відповідно до частини другої статті 4 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) 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. 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. А відповідно до пункту 2 частини першої статті 12 витрати на управління багатоквартирним будинком **включають витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку**.

У статті 1 Закону № 417 дано визначення поняттю:

спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку,



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1993811

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№1/11/767-22 від 12.04.2022

на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

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

Отже, системи опалення та гарячого водопостачання будинку є спільною власністю всіх власників приміщень у багатоквартирному будинку.

При проектуванні та будівництві житлових будинків забудовник здійснює вибір системи теплозабезпечення і теплоспоживання будинку, з врахуванням техніко-економічної доцільності та вимог законодавства. В тому числі проектом на житловий будинок могло бути передбачено невстановлення окремих опалювальних приладів у місцях загального користування.

Відповідно до частини першої статті 2 Закону України від 22.06.2017 № 2119-VIII «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі – Закон № 2119) сферою дії цього Закону є регулювання відносин щодо:

- 1) комерційного обліку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання (далі - комунальні послуги);
- 2) розподілу між споживачами обсягу спожитих комунальних послуг;
- 3) встановлення, обслуговування, заміни вузлів обліку/приладів - розподілювачів теплової енергії;
- 4) формування та надання споживачам рахунків на оплату комунальних послуг;
- 5) забезпечення споживачів обліковою інформацією.

Відповідно до статті 1 Закону № 2119 вузол комерційного обліку – вузол обліку, що забезпечує загальний облік споживання відповідної комунальної послуги в будівлі, її частині (під'їзді), обладнаній окремим інженерним вводом.

Частиною першою статті 9 Закону № 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 вимірювальної техніки.

Отже, теплопостачальна організація здійснює комерційний облік споживання теплової енергії, наданої для всього будинку як єдиного майнового комплексу. А співвласники будинку оплачують теплову енергію, яка використовується для опалення всього будинку: як квартир і нежитлових приміщень, так і місць загального користування, в тому числі і втрати тепла внутрішньобудинкових мереж системи опалення будинку. У тому числі оплачують таку теплову енергію і співвласники, що мають встановлене індивідуальне опалення.

Так, відповідно до пунктів 2 та 6 частини другої статті 10 Закону № 2119 визначений за допомогою вузла (вузлів) комерційного обліку (а у випадках, передбачених частиною другою статті 9 цього Закону, - за розрахунковим або середнім споживанням) обсяг спожитої у будівлі теплової енергії включає обсяги теплової енергії на опалення житлових та нежитлових приміщень, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, опалення місць загального



користування, гаряче водопостачання (у разі обліку теплової енергії у гарячій воді), забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення та гарячого водопостачання (за наявності циркуляції) та розподіляється між споживачами в такому порядку:

обсяг теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень будівлі, визначається та розподіляється між споживачами пропорційно до площі (об'єму) квартири (іншого приміщення) за методикою розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства;

обсяг теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення та гарячого водопостачання, визначається за методикою розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства, та розподіляється між споживачами пропорційно до площі (об'єму) квартири (іншого нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом нерухомого майна) або за рішенням співвласників будівлі за іншим принципом, визначеним цією методикою.

А частиною шостою статті 10 Закону № 2119 обсяг теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень будівлі, а також на забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення та гарячого водопостачання, ***розподіляється відповідно до правил, встановлених цією статтею, також на власників (співвласників) приміщень, обладнаних індивідуальними системами опалення та/або гарячого водопостачання.***

На виконання положень Закону № 2119 наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.11.2018 № 315 була затверджена «Методика розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг», у відповідності до якої розподіл всіх обсягів спожитих у багатоквартирному будинку комунальних послуг (у тому числі на опалення місць загального користування) здійснювався між всіма споживачами.

А наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28 грудня 2021 року № 358 «Про внесення змін до Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг» (zareєстрований у Міністерстві юстиції України 27 січня 2022 року за № 93/37429) Методику розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг викладено у новій редакції (далі – Методика № 358).

Методика № 358 передбачає інший підхід до розрахунку обсягу спожитої теплової енергії на опалення місць загального користування, забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення (відповідно до проекту на будинок, результатів енергоаудиту, розрахунково або спрощено).



СЕД Мінregion IT-Enterprise

вн. №1993811

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна

Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000

Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№1/11/767-22 від 12.04.2022

Також слід зазначити, що чинними нормативно-правовими актами не передбачено звільнення споживачів (у тому числі споживачів, що мають індивідуальне опалення) від обов'язку оплати теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування, у разі відсутності у них окремих опалювальних приладів.

Отже, розподіл обсягів спожитих у багатоквартирному будинку комунальних послуг у відповідності до Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг здійснюється між всіма споживачами, включаючи тих, які мають вже встановлене індивідуальне опалення.

Також повідомляємо, що відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП) плата виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальної послуги, що є публічним договором приєднання, складається з:

плати за послугу, що розраховується виходячи з розміру затверджених цін/тарифів на відповідну комунальну послугу та обсягу спожитих комунальних послуг, визначеного відповідно до законодавства;

плати за абонентське обслуговування, яка не може перевищувати граничний розмір, визначений Кабінетом Міністрів України.

Саме обсяг спожитих комунальних послуг визначається у відповідності до Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг.

Порядок формування тарифів на теплову енергію, її виробництво, транспортування та постачання, послуги з постачання теплової енергії і постачання гарячої води визначений постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на комунальні послуги».

А плата за абонентське обслуговування визначена постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 № 808 «Про встановлення граничного розміру плати за абонентське обслуговування у розрахунку на одного абонента для комунальних послуг, що надаються споживачам за індивідуальними договорами про надання комунальних послуг або за індивідуальними договорами з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг».

З повагою

Заступник Міністра

Наталія ХОЦЯНІВСЬКА

Ведмідь Андрій
Демяненко Ганна 207 18 56



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1993811

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 5FBB77F7B650371D040000003A2000001D4C0000
Дійсний з 12.05.2020 12:20:31 по 12.05.2022 12:20:31



№1/11/767-22 від 12.04.2022

Апарат Верховної Ради України
КАРТКА ДОКУМЕНТА



857346

Кореспонденти Хочнянівська Н. Міністерство розвитку громад та територій України (всього 2)
Вид документа Відповідь на депутатський запит
Вих. № та дата кореспондента 1/11/767-22 від 12.04.2022
№ ДСК
Реєстр. № та дата реєстрації 62053 від 12.04.2022
Арк./прим. 1/1
Стислий зміст До запиту від 21.02.2022 №11/10-2022/49224. До запиту НДУ Гузя І. від 17.02.2022 № 234д9/14-2022/45901 щодо питання правомірності нарахування оплати за обслуговування мереж централізованого опалення власникам квартир з індивідуальним опаленням.

Проходження документа (особа, у якої є позначка «Оригінал»)	Дата передачі оригіналу ВСК	Дата отримання оригіналу	Підпис