



**МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ
ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА
ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ**

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua
код згідно з ЄДРПОУ 37472062

АТ «ОТКЕ»

office.otke@ukr.net

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянуло лист АТ «ОТКЕ» від 24.11.2023 № 2174/01 щодо розподілу обсягу теплової енергії, витраченої на загальнобудинкові потреби опалення, на споживачів у багатоквартирному будинку, що мають встановлене індивідуальне опалення та повідомляє, що розподіл такого обсягу здійснюється між всіма споживачами у будинку.

Відповідно до частини другої статті 382 Цивільного кодексу України усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є 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 усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «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.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Хоцянівська Наталя Володимирівна
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000C9113600FBC4B300
Дійсний з 01.03.2023 0:00:00 по 28.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



21898/25/10-23 від 07.12.2023

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

Система опалення та гарячого водопостачання відноситься до сантехнічного обладнання, і, отже, належить мешканцям на праві спільної сумісної власності, тобто є спільною власністю всіх власників приміщень у багатоквартирному будинку, які повинні утримувати її в належному стані.

Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі – Закон про комерційний облік) – спеціалізований закон, що регулює відносини щодо комерційного обліку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання; розподілу між споживачами обсягу спожитих комунальних послуг.

Стаття 10 Закону про комерційний облік визначає розподіл обсягів комунальних послуг між споживачами, зокрема 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).

Так, відповідно до частини шостої статті 10 Закону про комерційний облік 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.

Саме на виконання положень Закону про комерційний облік та Закону України «Про житлово-комунальні послуги» 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) здійснюється між всіма споживачами.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000C9113600FBC4B300
Дійсний з 01.03.2023 0:00:00 по 28.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



21898/25/10-23 від 07.12.2023

Відповідно до Методики розподіл обсягів спожитих у будівлі/будинку комунальних послуг здійснюється між споживачами для житлових та нежитлових приміщень (в тому числі приміщень з індивідуальним опаленням, вбудованих, вбудовано-прибудованих або прибудованих приміщень, а також приміщень, які обладнані окремим входом), які є самостійними об'єктами нерухомого майна, не є самостійними об'єктами нерухомого майна, але перебувають у користуванні різних споживачів відповідних комунальних послуг, та власниками майнових прав на об'єкти нерухомого майна у завершеній будівництвом будівлі, право власності на які не зареєстровано.

Обсяг теплової енергії, витрачений на загальнобудинкові потреби опалення будівлі/будинку, розподіляється між усіма власниками (співвласниками) приміщень будівлі/будинку (включаючи приміщення з індивідуальним опаленням та окремі приміщення з транзитними мережами опалення) пропорційно до загальних/опалюваних площ/об'ємів їх житлових/нежитлових приміщень.

Зазначимо, що Методика передбачає різний 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). Фактичні загальнобудинкові потреби на опалення можуть бути визначені відповідно до проекту будівлі/будинку або за результатом енергоаудиту, які повинні бути надані виконавцю розподілу комунальних послуг.

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.

Відповідно до пункту 24 постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 № 830 «Про затвердження Правил надання послуги з постачання теплової енергії і типових договорів про надання послуги з постачання теплової енергії» якщо проектом на будівлю/будинок було передбачено встановлення приладів опалення у місцях загального користування та допоміжних приміщеннях, але вони були демонтовані, то для забезпечення нормативної температури у цих приміщеннях такі прилади опалення повинні бути відновлені виконавцем послуг з управління багатоквартирним будинком.

Директор Департаменту
комунальних послуг

Наталія ХОЦЯНІВСЬКА

Анна Демяненко 351-46-27



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Хоцянівська Наталія Володимирівна
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000C9113600FBC4B300
Дійсний з 01.03.2023 0:00:00 по 28.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



21898/25/10-23 від 07.12.2023