



## 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 \_\_\_\_\_

**п. Ользі**

foi+request-107807-  
274b02a1@dostup.pravda.com.ua

**Шановна пані Ольга!**

Департамент комунальних послуг та комунального обслуговування Міністерства розвитку громад та територій України опрацював Ваш запит, зареєстрований в Мінрегіоні 20.01.2023 за № ЗПІ-85 щодо обсягу теплової енергії, витраченої на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень та на функціонування внутрішньобудинкових систем опалення у багатоквартирному будинку, і в межах компетенції повідомляє.

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



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2089443

Підписувач Глінський Олександр Валерійович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000DA30350095F7A800  
Дійсний з 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59



№8/11/264-23 від 23.01.2023

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.

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.

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 - розподільвачів 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 виміральної 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:



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2089443

Підписувач Глінський Олександр Валерійович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000DA30350095F7A800  
Дійсний з 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59



№8/11/264-23 від 23.01.2023

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.*

Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП) регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

На виконання положень Закону про ЖКП постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 № 830 затверджені Правила надання послуги з постачання теплової енергії і типових договорів про надання послуги з постачання теплової енергії (далі – Правила № 830), в які внесені зміни постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 № 1022. А постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.2019 № 1182 затверджені Правила надання послуги з постачання гарячої води та типові договори про надання послуги з постачання гарячої води, в які внесені зміни постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 № 1023.

Відповідно до пункту 4 частини другої статті 4 Закону України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП) до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, належать встановлення методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії, а також послуги з поводження з побутовими відходами) у багатоквартирних будинках та інших будівлях, де налічуються два або більше споживачів.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2089443

Підписувач Глінський Олександр Валерійович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000DA30350095F7A800  
Дійсний з 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59



№8/11/264-23 від 23.01.2023

На виконання положень Закону № 2119 та Закону про ЖКП 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.

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).

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.

Також відповідно до пункту 24 Правил № 830, 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.

Звертаємо Вашу увагу, що за вимогами чинних нормативно-правових актів субсидії надаються також на послугу з постачання теплової енергії в частині витрат теплової енергії на опалення місць загального користування, функціонування внутрішньобудинкових систем опалення будівлі/будинку та на плату за абонентське обслуговування.

Інформуємо Вас, що враховуючи необхідність посилення соціального захисту споживачів послуг з постачання теплової енергії, зокрема, в період опалювального сезону, 29.07.2022 Урядом прийнято постанову № 839 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо окремих питань соціального захисту споживачів комунальних послуг та гарантованого постачання природного газу виробникам теплової енергії», якою внесено зміни, зокрема, до Положення про порядок призначення житлових субсидій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21.10.1995 № 848 та постанови Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 409 «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування».



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2089443

Підписувач Глінський Олександр Валерійович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000DA30350095F7A800  
Дійсний з 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59



№8/11/264-23 від 23.01.2023

Змінами встановлено соціальний норматив на послугу з постачання теплової енергії для громадян, які використовують природний газ або електричну енергію для індивідуального опалення, та оплачують витрати теплової енергії на опалення місць загального користування, функціонування внутрішньобудинкових систем опалення будівлі/будинку.

Зазначенні зміни дозволяють надавати субсидію і пільги споживачам багатоквартирних будинків, що встановили автономні системи опалення та оплачують послугу з постачання теплової енергії (в частині витрат теплової енергії на опалення місць загального користування та допоміжних приміщень, функціонування внутрішньобудинкових систем опалення будівлі/будинку).

Також повідомляємо, що 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 і теплопостачальних організацій, що не належать до сфери його управління.

**Заступник директора Департаменту –  
начальник відділу водопровідно-  
каналізаційного господарства**

**Олександр ІЛІНСЬКИЙ**

Шиховець Володимир 590 47 83

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2089443

Підписувач Ілінський Олександр Валерійович  
Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000DA30350095F7A800  
Дійсний з 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59



№8/11/264-23 від 23.01.2023