



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 _____

КП «Теплогарант»

teplogarantkonotop@ukr.net

Департамент комунальних послуг та комунального обслуговування Міністерства розвитку громад та територій України розглянув лист КП «Теплогарант» від 02.08.2021 № 496 щодо роз'яснень з окремих питань про надання послуг з постачання теплової енергії споживачам, що мають індивідуальне опалення, і в межах наданих повноважень повідомляє.

Щодо питання 1.

З 01 травня 2019 року введено в дію Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП), який регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах. Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону. Договори про надання комунальних послуг можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір, індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, колективний договір) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач (співвласник багатоквартирного будинку, власник будівлі, у тому числі власник індивідуального садибного житлового будинку), колективний споживач).

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» (далі – Закон № 417) власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Частиною



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1896411

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



№7/11/12635-21 від 27.08.2021

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.

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.

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

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 - розподільовачів 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.

Пунктом 6 частини другої статті 10 Закону № 2119 зазначено, що 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.

Отже, теплопостачальна організація здійснює комерційний облік споживання теплової енергії, наданої для всього будинку. А співвласники



СЕД Minregion IT-Enterprise

вн. №1896411

Підписувач ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ

Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA1040000000F702100CE19B801

Лійсний з 14.09.2020 14:50:21 по 14.09.2021 23:59:59



№7/11/12635-21 від 27.08.2021

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. Тобто, за все тепло, яке спожите будинком, мають сплачувати всі співвласники будинку, в тому числі і ті, які мають індивідуальне опалення.

На виконання положень Закону про ЖКП та 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».

Методика № 315 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, гаряче водопостачання (у разі обліку теплової енергії у гарячій воді), забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення та гарячого водопостачання (за наявності циркуляції); обсягів холодної, гарячої води, витраченої на загальнобудинкові потреби; обсягів холодної та гарячої води, спожитої споживачами, приміщення яких не оснащені вузлами розподільного обліку; порядок розподілу обсягів спожитих комунальних послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання (далі - комунальні послуги), визначає вимоги до приладів-розподільювачів теплової енергії, поправкові коефіцієнти для розподілу обсягу спожитої теплової енергії між окремими споживачами у будівлях, оснащених вузлами комерційного обліку теплової енергії та/або гарячої, та/або холодної води, де налічуються два та більше споживачів.

Враховуючи вищевикладене, у випадку, коли споживач на законних підставах відключений від внутрішньобудинкової системи опалення (споживач із індивідуальним опаленням), **виконавець послуг з постачання теплової енергії також повинен укласти з таким споживачем договір у відповідності до Правил та договорів № 830 та Методики № 315.**

Щодо питання 2 та 3.

Законом України про ЖКП передбачено введення такого платежу як плата за абонентське обслуговування, що є окремим платежем та не є комунальною послугою.

У розумінні статті 1 Закону про ЖКП, плата за абонентське обслуговування - платіж, який споживач сплачує виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором про надання комунальних послуг (далі - індивідуальний договір) або за індивідуальним договором з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання комунальних послуг (далі - індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем) (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії), що включає витрати виконавця, пов'язані з укладенням договору про надання комунальної послуги, здійсненням розподілу



СЕД Мінregion IT-Enterprise
вн. №1896411

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



№7/11/12635-21 від 27.08.2021

обсягу спожитих послуг між споживачами, нарахуванням та стягненням плати за спожиті комунальні послуги, обслуговуванням та заміною вузлів комерційного обліку води і теплової енергії (у разі їх наявності у будівлі споживача), крім випадків, визначених цим Законом, а також за виконання інших функцій, пов'язаних з обслуговуванням виконавцем абонентів за індивідуальними договорами (крім обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води).

Отже, плата за абонентське обслуговування нараховуються для усіх споживачів послуги з постачання теплової енергії, які уклали індивідуальний договір чи індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, у тому числі для споживачів, що мають індивідуальне опалення.

Такий платіж нараховується виконавцем комунальної послуги щомісяця протягом року та є однаковим для таких вищенаведених споживачів.

Плата за абонентське обслуговування розраховуватиметься безпосередньо виконавцем комунальної послуги виходячи із його витрат, але не більше граничного розміру, 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 багатоквартирних будинків за індивідуальними договорами».

Додатково повідомляємо, що наразі Мінрегіоном підготовлено зміни до підзаконних нормативно-правових актів, зокрема до 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», в тому числі в частині розробки «Типового індивідуального договору про надання послуги з постачання теплової енергії», що є публічним договором приєднання. Наразі зазначені зміни проходять процедуру затвердження в установленому законодавством порядку.

Директор Департаменту

Андрій ВЕДМІДЬ

Демяненко Ганна 207 18 56



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1896411

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



№7/11/12635-21 від 27.08.2021