



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

ДКП «Луцьктепло»  
Луцької міської ради  
[lutskteplo@kp.lutskrada.gov.ua](mailto:lutskteplo@kp.lutskrada.gov.ua)

Департамент комунальних послуг та комунального обслуговування Міністерства розвитку громад та територій України розглянув звернення ДКП «Луцьктепло» Луцької міської ради від 23.09.2022 № 3192/14 щодо надання роз'яснень з питання розподілу спожитої теплової енергії у багатоквартирному будинку та повідомляє.

### *Щодо комерційного та розподільного обліку комунальних послуг*

Закон України від 22.06.2017 № 2119-VIII «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі - Закон № 2119) визначає засади забезпечення комерційного, у тому числі розподільного, обліку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання та забезпечення відповідною обліковою інформацією споживачів таких послуг.

Так відповідно до 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;**

вузол розподільного обліку - вузол обліку, що забезпечує **індивідуальний облік споживання** відповідної комунальної послуги в будівлях, де налічуються два та більше споживачів;

комерційний облік комунальних послуг (далі - комерційний облік) - визначення за допомогою вузла комерційного обліку або за встановленими правилами у передбачених цим Законом випадках кількісних та якісних показників комунальної послуги, вимірювання яких забезпечується вузлом обліку, на підставі яких проводяться розрахунки за спожиті комунальні послуги;

розподільний облік комунальних послуг (далі - розподільний облік) - визначення за допомогою вузла розподільного обліку (приладу - розподільвача



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2055938

Підписувач Ведмідь Андрій Станіславович  
Сертифікат 58E2D9E7F900307B0400000019663100703D9100  
Дійсний з 26.02.2021 00:00:00 по 26.02.2023 00:00:00



№7/11/11023-22 від 21.10.2022

теплової енергії) та/або за встановленими правилами (методиками) у передбачених цим Законом випадках кількісних показників отриманої споживачем комунальної послуги, на підставі яких здійснюється розподіл показань вузла комерційного обліку між споживачами в будівлях, де налічуються два та більше споживачів.

Отже, фізичні або юридичні особи, які є власниками об'єктів нерухомого майна у багатоквартирному будинку (включаючи тих, що мають окремий інженерний ввід), обладнують свої приміщення саме вузлами розподільного обліку. В той час як будівля загалом або її частина (під'їзд), обладнується вузлом комерційного обліку.

В той же час Законом №2119 не визначено поняття «під'їзних лічильників теплової енергії».

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.

Частиною третьою статті 9 Закону № 2119 визначено, що у разі виходу з ладу або втрати вузла комерційного обліку, зазначеного в частині першій цієї статті, до відновлення його роботи або заміни комерційний облік здійснюється розрахунково відповідно до методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, затвердженої центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства, з урахуванням середнього споживання:

теплової енергії - протягом попереднього опалювального періоду;  
гарячої та питної води - протягом попередніх 12 місяців.

А відповідно до частини першої статті 10 Закону №2119 у будівлях, зазначених у частинах другій і третій статті 4 цього Закону, обсяг відповідної комунальної послуги, визначений за допомогою вузла комерційного обліку (а у випадках, передбачених частиною другою статті 9 цього Закону, - за розрахунковим або середнім споживанням), розподіляється між усіма споживачами з урахуванням показань вузлів розподільного обліку, приладів - розподільвачів теплової енергії відповідно до частин другої - четвертої цієї статті.

*Щодо Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг*

На виконання 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 (далі – Методика).

Відповідно до пунктів 7 Методики у разі, якщо одна будівля/будинок має два та більше вводи відповідної зовнішньої інженерної мережі, які оснащено



вузлами комерційного обліку, то визначення обсягу спожитої послуги та її розподіл здійснюється за сумою всіх вузлів комерційного обліку відповідної комунальної послуги у будівлі/будинку. За рішенням співвласників будівлі/будинку розподіл може здійснюватися окремо для кожної її частини, що оснащена вузлом комерційного обліку відповідної комунальної послуги.

А відповідно до пункту 1 розділу III Методики загальний обсяг спожитої у будівлі/будинку теплової енергії на опалення житлових та нежитлових приміщень у розрахунковому періоді (Qопбуд) визначається так:

за показаннями вузла комерційного обліку теплової енергії (теплोलічильника) за його наявності;

розрахунковим методом у разі тимчасового виходу з ладу або втрати вузла комерційного обліку (Qопбуд.розр) відповідно до розділу XI цієї Методики;

розрахунковим методом у разі відсутності вузла комерційного обліку за нормою споживання теплової енергії у будівлі/будинку. Такий обсяг споживання теплової енергії у будівлі/будинку підлягає щомісячному коригуванню виконавцем за фактичною кількістю годин постачання теплової енергії та фактичною середньомісячною температурою зовнішнього повітря у відповідності до формул 10, 11 цього розділу.

Визначення обсягу спожитої теплової енергії у будівлі/будинку, обладнаній системою автономного тепlopостачання, здійснюється за показаннями вузла обліку на виході з автономної теплогенеруючої або когенераційної установки.

#### *Щодо поняття спільного майна багатоквартирного 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 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



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2055938

Підписувач Ведмідь Андрій Станіславович  
Сертифікат 58E2D9E7F900307B040000019663100703D9100  
Дійсний з 26.02.2021 00:00:00 по 26.02.2023 00:00:00



№7/11/11023-22 від 21.10.2022

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

Тобто система опалення та гарячого водопостачання, як інженерна сантехнічна система будинку, **належить** на праві спільної сумісної власності **всім співвласникам** (в тому числі власникам нежитлових приміщень з окремим інженерним вводом зовнішньої інженерної мережі) і які повинні утримувати її в належному стані, отже повинні нести спільні витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку, включаючи функціонування системи опалення та гарячого водопостачання у ньому.

Директор Департаменту

Андрій ВЕДМІДЬ

Демяненко Ганна



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise  
вн. №2055938  
Підписувач Ведмідь Андрій Станіславович  
Сертифікат 58E2D9E7F900307B0400000019663100703D9100  
Дійсний з 26.02.2021 00:00:00 по 26.02.2023 00:00:00



№7/11/11023-22 від 21.10.2022