



**МІНІСТЕРСТВО
РОЗВИТКУ ГРОМАД
ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ**

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: +38 044 351-40-35, +38 044 351-40-01,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua
код згідно з ЄДРПОУ 37472062

КП «Жовтоводськтепломережа»
Жовтоводської міської ради

Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло лист КП «Жовтоводськтепломережа» зареєстрований в Мінрозвитку 28.04.2025 за № 35425/0/7-25 щодо надання роз'яснень стосовно застосування норм Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, яка затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.11.2018 № 315 (далі – Методика) та в межах компетенції повідомляє.

Статтею 382 Цивільного кодексу та статтями 4 і 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) визначено, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.

Згідно статті 7 Закону № 417 співвласники зобов'язані забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку і технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

А відповідно до пункту 2 частини першої статті 12 Закону № 417 витрати на управління багатоквартирним будинком включають витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку.

Крім того, вказаними Законом 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.

Отже система опалення і гарячого водопостачання, як інженерна сантехнічна



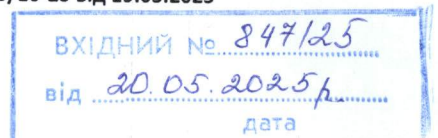
ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Сурай Віталій Анатолійович
Сертифікат 3FAA9288358EC003040000073F23A002319E000
Дійсний з 10.02.2025 0:00:00 по 09.02.2027 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



11791/25/10-25 від 19.05.2025



система будинку, належить на праві спільної сумісної власності всім співвласникам (в тому числі власникам приміщень, що є нежитловими прибудованими приміщеннями) і які повинні утримувати її в належному стані, отже повинні нести спільні витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку.

Засади забезпечення комерційного, у тому числі розподільного, обліку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання визначає Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» (далі – Закон № 2119).

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, зокрема:

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 обсяг теплової енергії, витраченої на забезпечення функціонування внутрішньобудинкових систем опалення та гарячого водопостачання 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.

Разом з тим повідомляємо, що відповідно до пункту 7 розділу I 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.*

Також відповідно до пункту 8 розділу I у разі, якщо окреме приміщення будівлі/будинку, яке є самостійним об'єктом нерухомого майна, має окремий



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Сурай Віталій Анатолійович
Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000073F23A002319E000
Дійсний з 10.02.2025 0:00:00 по 09.02.2027 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України



інженерний ввід зовнішньої інженерної мережі або окреме відгалуження перед вузлом комерційного обліку, та оснащене вузлом обліку комунальної послуги, то показання такого вузла враховуються як показання вузла комерційного обліку при визначенні загального обсягу спожитої відповідної комунальної послуги у будівлі/будинку та як показання вузла розподільного обліку при розподілі цього визначеного загального обсягу спожитої комунальної послуги відповідно до цієї Методики. *За рішенням співвласників будівлі/будинку визначення обсягу спожитої послуги у такому приміщенні може здійснюватися лише на підставі показань вузла обліку відповідної комунальної послуги, яким воно оснащене, та не враховуватись при визначенні загального обсягу спожитої відповідної комунальної послуги у будівлі/будинку і не приймати участь в загальному розподілі комунальної послуги у будівлі/будинку.*

Відповідно до пункту 9 розділу I разі, якщо окреме приміщення будівлі/будинку, яке є самостійним об'єктом нерухомого майна, має окремий інженерний ввід зовнішньої інженерної мережі або окреме відгалуження перед вузлом комерційного обліку та не оснащене вузлом обліку комунальної послуги, то при наданні цьому приміщенню послуги з постачання теплової енергії, обсяг спожитої цим приміщенням теплової енергії визначається як різниця між фактичним обсягом спожитої у будівлі/будинку теплової енергії у розрахунковому періоді (розраховується відповідно до формули 11 цієї Методики) та показаннями вузла комерційного обліку теплової енергії у будівлі/будинку. Визначений таким чином обсяг споживання теплової енергії не враховується до показань вузла комерційного обліку та не приймає участь в загальному розподілі комунальної послуги у будівлі/будинку. Якщо у будівлі/будинку є декілька зазначених приміщень, то така різниця розподіляється на ці приміщення пропорційно до їх загальних/опалювальних площ/об'ємів.

Крім того, відповідно до пункту 5 розділу IV у разі відсутності встановлених вузлів розподільного обліку / приладів-розподілювачів теплової енергії у МЗК та допоміжних приміщеннях обсяг теплової енергії, витрачений на загальнобудинкові потреби опалення будівлі/будинку, визначається відповідно до проекту будівлі/будинку або за результатом енергоаудиту. *Рішення про застосування (не застосування) результатів енергетичного аудиту приймається співвласниками будівлі/будинку в міжопалювальний період, про що письмово повідомляється виконавець розподілу комунальної послуги.*

Отже зазначаємо, що наразі 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).

В. о. директора Департаменту
систем життєзабезпечення

Віталій СУРАЙ

Тетяна Рудченко 351 46 26



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Сурай Віталій Анатолійович
Сертифікат 3FAA9288358EC003040000073F23A002319E000
Дійсний з 10.02.2025 0:00:00 по 09.02.2027 23:59:59

Міністерство розвитку громад
та територій України

