



**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 _____

Державна установа
«Фонд енергоефективності»
вул. Ділова, 24, м. Київ, 03150
info@eefund.org.ua

Департамент комунальних послуг та комунального обслуговування Міністерства розвитку громад та територій України розглянув лист державної установи «Фонд енергоефективності» від 09.10.2020 № 01/08/475/20 та в межах наданих повноважень повідомляє.

Щодо необхідності отримання технічних умов та погодження проектної документації на оснащення багатоквартирних будинків вузлами комерційного обліку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання і обладнанням інженерних систем для забезпечення такого обліку

Питання оснащення будівель вузлами комерційного обліку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання регулюються Законом України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання».

Частина перша статті 3 зазначеного Закону передбачає, що оснащення будівель вузлами комерційного обліку і обладнанням інженерних систем для забезпечення такого обліку здійснюється відповідно до проектної документації з дотриманням будівельних норм і правил, причому ні саме оснащення, ні відповідна проектна документація не потребують видачі технічних умов і погодження з операторами зовнішніх інженерних мереж, виконавцями комунальних послуг, органами місцевого самоврядування, державними органами.

Таку саме норму містить пункт 11 Порядку оснащення будівель вузлами комерційного обліку та обладнанням інженерних систем для забезпечення такого обліку, затвердженого наказом Мінрегіону від 09.08.2018 № 206 (далі – Порядок).

Пункт 12 Порядку передбачає, що за зверненням власника (співвласників) оператор зовнішніх інженерних мереж безкоштовно надає інформацію, необхідну для оснащення будівель вузлами комерційного обліку та обладнанням інженерних систем. Звертаємо увагу на те, що отримання такої інформації є правом, а не обов'язком співвласників багатоквартирного будинку.

Таким чином, вимоги отримувати технічні умови та/або погоджувати проектну документацію на оснащення будівель вузлами комерційного обліку з операторами зовнішніх інженерних мереж, виконавцями комунальних послуг, органами місцевого самоврядування, державними органами є неправомірними.

Звертаємо увагу, що Правила надання і погодження технічних умов на підключення до теплових мереж, затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 29.10.2009 № 334 та постановою Національної комісії регулювання

МІНРЕГІОН

№8/11.1/7668-20 від 10.11.2020

1765849



Підписано ЕЦП
ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИ
10.11.2020 07:12



Вх. № 4211/18-20/20
« 11 » . 11 . 2020

електроенергетики України від 29.10.2009 № 1232, регулюють відносини, які виникають у процесі приєднання новозбудованих, реконструйованих чи модернізованих об'єктів у сфері теплопостачання та об'єктів споживачів теплової енергії до теплових мереж, і поширюються на суб'єктів господарювання, які здійснюють господарську діяльність з транспортування теплової енергії на підставі виданої органами виконавчої влади ліцензії, та замовників послуг з підключення. При цьому об'єктом замовника є окрема будівля або споруда, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, а не модернізоване обладнання.

Щодо необхідності отримання технічних умов та погодження проектної документації на технічне переоснащення індивідуального теплового пункту багатоквартирного будинку (далі ІТП)

Відповідно до статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектна документація затверджується замовником. Її погодження іншими особами та/або органами згаданим законом не передбачене.

Згідно з п. 3.13 ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі» тепловий пункт, розташований у відособленому приміщенні це працездатний комплекс обладнання (пристроїв), який забезпечує приєднання пристроїв цього комплексу до магістральної теплової мережі та (за потреби) мережі холодного водопостачання, керування режимами теплоспоживання, трансформацію теплової енергії, регулювання параметрів теплоносія й розподіл теплової енергії за типами споживання (включно з підігрівом води) у розподільні мережі (опалення, гарячого водопостачання) та захист цих розподільних мереж від аварійного підвищення параметрів теплоносія.

Згідно з п. 4.4.1 ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», індивідуальний тепловий пункт це тепловий пункт для обслуговування одного споживача (будинку або його частин).

Враховуючи наведені визначення, звертаємо увагу на те, що будь-яка будівля, приєднана до зовнішніх теплових мереж, завжди за визначенням має комплекс обладнання (пристроїв), який забезпечує приєднання пристроїв цієї будівлі до таких мереж. Відповідно, така будівля має (індивідуальний) тепловий пункт. Тому встановлення додаткового чи заміна існуючого обладнання теплового пункту з метою розширення чи поліпшення його функціональних можливостей (керування режимами теплоспоживання, регулювання параметрів теплоносія тощо) не може розглядатися як влаштування нового ІТП, а лише як технічне переоснащення існуючого.

Згідно з п.3.2.25 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», під поняттям «технічного переоснащення» розуміється як комплекс заходів щодо підвищення експлуатаційних властивостей об'єктів виробничого та невиробничого призначення, прийнятих в експлуатацію, що реалізується шляхом впровадження передових техніки та технології, механізації і автоматизації виробництва, оновлення, дооснащення та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш ефективним.

Відповідно до частини першої статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», технічні умови - це комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікації.

Відповідно до частини першої статті 4 цього Закону, об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Також слід врахувати, що частина перша статті 25 Закону України «Про теплопостачання» передбачає право теплопостачальної, теплопереносячої, теплотранспортної та теплопостачальної організацій видавати дозволи та технічні умови лише на підключення споживачів до розподільчих теплових мереж, а не на технічне переоснащення, реконструкцію

МІНРЕГІОН

№8/11.1/7668-20 від 10.11.2020

1765849



Підписано ЕЦП
ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ
10.11.2020 07:12

чи капітальний ремонт внутрішньобудинкових систем теплопостачання.

Виходячи з викладеного, якщо будівля (багатоквартирний будинок) уже приєднана до мереж теплопостачання, то відсутні правові підстави для видачі технічних умов на технічне переоснащення, реконструкцію чи капітальний ремонт ІТП або внутрішньобудинкової системи теплопостачання в цілому.

Не має правових підстав у такому разі й вимагати нового приєднання такої будівлі до теплових мереж та отримання на це технічних умов.

Щодо підстав відмови в прийнятті на абонентський облік вузлів комерційного обліку послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання

Процедуру прийняття на абонентський облік вузлів комерційного обліку теплової енергії та водопостачання відповідно до Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» встановлює Порядок прийняття приладу обліку на абонентський облік, затверджений наказом Мінрегіону від 12.10.2018 № 270.

Процедура прийняття вузла комерційного обліку на абонентський облік передбачає його огляд і опломбування та складання акту про прийняття вузла комерційного обліку на абонентський облік.

Відповідно до п.7 розділу II зазначеного Порядку, під час огляду вузла комерційного обліку перевіряються:

- наявність проектної документації;
- відповідність даних засобу вимірювальної техніки зазначеним у супровідній документації;
- копія декларації про відповідність засобу вимірювальної техніки (для засобів вимірювальної техніки, що встановлюються вперше);
- відповідність параметрів витрати за приладом обліку витраті згідно із тепловим навантаженням;
- наявність повірочного тавра на засобі вимірювальної техніки або запису з відбитком повірочного тавра у відповідному розділі експлуатаційних документів або свідоцтва про перевірку засобу вимірювальної техніки, що входять до вузла розподільного обліку (для засобів вимірювальної техніки, що були у використанні);
- строк дії повірки засобу вимірювальної техніки, що входить до складу вузла комерційного обліку.

Відповідно до п.8 розділу II зазначеного Порядку, перевіряється також дотримання вимог частини першої статті 3 Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» під час встановлення вузла комерційного обліку. Такими вимогами є дотримання під час встановлення вузла комерційного обліку:

- проектної документації,
- будівельних норм і правил,
- Порядку оснащення будівель вузлами комерційного обліку та обладнанням інженерних систем для забезпечення такого обліку, затвердженого наказом Мінрегіону України від 09.08.2018 № 206.

Відповідно, перешкодою для взяття на абонентський облік вузла комерційного обліку можуть бути визнані виключно:

- відсутність проектної документації на оснащення будівлі вузлом комерційного обліку;
- невідповідність даних засобу вимірювальної техніки зазначеним у супровідній документації;
- відсутність копії декларації про відповідність засобу вимірювальної техніки (для засобів вимірювальної техніки, що встановлюються вперше);
- невідповідність параметрів витрати за приладом обліку витраті згідно із тепловим навантаженням;
- відсутність повірочного тавра на засобі вимірювальної техніки або запису з відбитком

МІНРЕГІОН

№8/11.1/7668-20 від 10.11.2020

1765849



Підписано ЕШП
ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ
10.11.2020 07:12

повірочного тавра у відповідному розділі експлуатаційних документів або свідоцтва про повірку засобу вимірювальної техніки, що входять до вузла розподільного обліку (для засобів вимірювальної техніки, що були у використанні);

- вплив строку дії повірки засобу вимірювальної техніки, що входить до складу вузла комерційного обліку;

- недотримання під час встановлення вузла комерційного обліку вимог проектної документації, будівельних норм і правил, Порядку оснащення будівель вузлами комерційного обліку та обладнанням інженерних систем для забезпечення такого обліку, затвердженого наказом Мінрегіону від 09.08.2018 № 206.

Будь-які інші обставини, окрім перелічених, не можуть бути підставою для відмови у взятті вузла комерційного обліку на абонентський облік, в його опломбуванні та складанні відповідного акту.

Звертаємо увагу, що прийняття вузла комерційного обліку на абонентський облік повинне здійснюватися незалежно від того, чи проводилося технічне переоснащення, реконструкція або капітальний ремонт ІТП чи внутрішньобудинкової системи теплопостачання в цілому.

Щодо права теплопостачальної організації обмежувати (припиняти) теплопостачання багатоквартирного будинку

Стаття 25 Закону України «Про теплопостачання» передбачає лише два випадки обмеження або припинення теплопостачання:

- у разі заборгованості за спожиту теплову енергію;
- у разі виникнення обставин непереборної сили, передбачених у договорі.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає можливість обмеження або припинення надання комунальної послуги (в тому числі з постачання теплової енергії) виключно у випадках:

- непогашення в повному обсязі заборгованості за спожиті комунальні послуги (ст. 26),
- необґрунтованої відмови споживача від укладання договору (ст. 13),
- розірвання споживачем договору (ст. 7).

Інших підстав обмеження/припинення теплопостачання багатоквартирного будинку законодавством не передбачено.

При цьому звертаємо увагу, що відповідно до статті 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги, виконавець послуги з постачання теплової енергії повинен забезпечити постачання теплоносія безперервно, з гарантованим рівнем безпеки, обсягу, температури та величини тиску, а постачання теплової енергії для потреб централізованого опалення здійснюється в опалювальний період.

Тому відмова теплопостачальної організації постачати теплову енергію з початком опалювального сезону є неправомірною, крім випадків наявності у споживача (споживачів) заборгованості або відсутності у нього (них) договору.

Також звертаємо увагу, що відповідно до статті 26 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» обмеження/припинення надання комунальної послуги в багатоквартирному будинку, і в тому числі послуги з постачання теплової енергії, допускається лише конкретному споживачу в багатоквартирному будинку, а не в цілому по будівлі. При цьому обмеження/припинення надання комунальної послуги з мотивів непогашення споживачем заборгованості в повному обсязі передбачає дотримання встановленої законом процедури, в т.ч. попередження споживача не менш як за 30 днів. Заборгованістю, яка дає право на обмеження/припинення надання комунальної послуги, слід вважати таку, яка визнана споживачем, або встановлена судом, або яка не оскаржена споживачем протягом 30 днів після отримання попередження.

Щодо витрат, пов'язаних з оглядом та опломбуванням вузла комерційного обліку

Закон України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» не передбачає стягнення оператором ~~з~~ ^з інженерних мереж або виконавцем комунальної



послуги плати за прийняття на абонентський облік вузла комерційного обліку. Тому нарахування такої плати є неправомірним.

Водночас звертаємо увагу на те, що наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.06.2018 №129 було затверджено Методику визначення розміру внесків за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку та їх розподілу між споживачами комунальних послуг, власниками (співвласниками) приміщень, обладнаних індивідуальними системами опалення та/або гарячого водопостачання. Пунктом 2 розділу II зазначеної Методики передбачено включення, зокрема, витрат на огляд, опломбування/розпломбування вузла комерційного обліку до розрахунку розміру внесків за обслуговування вузла (ів) комерційного обліку.

Щодо технічного огляду ІТП багатоквартирного будинку теплопостачальною організацією

Відповідно до частини другої статті 382 Цивільного кодексу України, 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. Отже, приміщення та обладнання ІТП належить до спільного майна співвласників багатоквартирного будинку, утримання якого покладається на співвласників.

Виконавець комунальної послуги з постачання теплової енергії (теплопостачальна організація) не несе обов'язку з технічного огляду ІТП багатоквартирного будинку. Співвласники багатоквартирного будинку можуть доручити утримання свого спільного майна будь-якій особі на договірних засадах.

Тому питання технічного огляду та технічного обслуговування ІТП багатоквартирного будинку має вирішуватися між теплопостачальною організацією та співвласниками такого будинку на договірних засадах, за взаємною згодою сторін.

Щодо застосування норм підзаконних нормативно-правових актів у сфері теплопостачання в разі їх суперечності нормам законів України

Відповідно до статті 8 Конституції України в Україні визнається і діє принцип верховенства права. Конституція України має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй.

Відповідно до статті 113 Конституції України, Кабінет Міністрів України у своїй діяльності керується цією Конституцією та законами України, а також указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України.

Як роз'яснив Мін'юст України в листі від 30.01.2009 № Н-35267-18 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0758323-08>), у випадку суперечності норм підзаконного акта нормам закону, слід застосовувати норми закону, оскільки він має вищу юридичну силу.

Додатково звертаємо увагу, що Правила користування тепловою енергією, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 № 1198, не можуть застосовуватися до відносин щодо теплопостачання багатоквартирних будинків, оскільки в багатоквартирному будинку надається послуга з постачання теплової енергії згідно з Законом України «Про житлово-комунальні послуги», і споживачі в багатоквартирному будинку не відповідають визначенню споживача, яке дається у зазначених Правилах.

При цьому інформуємо, що Мінрегіоном постійно ведеться робота з приведення підзаконних нормативно-правових актів у відповідність до актів вищої юридичної сили.

МІНРЕГІОН

№8/11.1/7668-20 від 10.11.2020

1765849



Підписано ЕЦП
ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ
10.11.2020 07:12

Директор Департаменту

Андрій ВЕДМІДЬ

Тронь Олександр 207 18 42

МІНРЕГІОН
№8/11.1/7668-20 від 10.11.2020

1765849



Підписано ЕЦП
ВЕДМІДЬ АНДРІЙ СТАНІСЛАВОВИЧ
10.11.2020 07:12