



МІЖГАЛУЗЕВА АСОЦІАЦІЯ З РОЗВИТКУ
СИСТЕМ ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ
УКРТЕПЛОКОМУНЕНЕРГО

03035, м. Київ,
Солом'янська площа, 2, оф. 803
тел.: 248-80-29, тел./факс.: 248-80-05
<http://mautke.com.ua>

№ 19 від 11 квітня 2024 року

**Віце-прем'єр-міністру -
Міністру розвитку громад,
територій та інфраструктури
України
Кубракову О.М.**

Шановний Олександрє Миколайовичу!

Міжгалузева асоціація з розвитку систем теплопостачання «Укртеплокомуненерго» (далі - Асоціація), до складу якої входять найбільші підприємства комунальної теплоенергетики усіх регіонів України, що виробляють, постачають та/або транспортують теплову енергію, засвідчує Вам свою повагу та повідомляє про наступне.

Згідно ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» ст.14 п. 7. «До дати обрання співвласниками багатоквартирного будинку однієї з моделей організації договірних відносин, ... між виконавцем відповідної комунальної послуги та кожним співвласником укладається публічний договір приєднання відповідно до вимог частини п'ятої статті 13 цього Закону з урахуванням таких особливостей:

1) виконавець забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі централізованих інженерно-технічних систем постачання послуги виконавця та внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку;

2) до плати виконавцю комунальної послуги за індивідуальним договором не включається плата за обслуговування внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги;

3) технічне обслуговування, поточний та капітальний ремонт внутрішньо будинкових систем багатоквартирного будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги, здійснюються співвласниками чи залученими ними уповноваженими на виконання таких робіт особами за рахунок співвласників.»

Оскільки співвласники багатоквартирних будинків в переважній більшості не обрали моделі організації договірних відносин, то між підприємствами теплопостачання, як виконавцем комунальних послуг з постачання теплової енергії та постачання гарячої води, та кожним співвласником багатоквартирних будинків укладено публічний договір приєднання відповідно до Типового договору про надання послуги з постачання теплової енергії, затвердженого Постановою КМУ від 21.08.2019р. №830 (із змінами) та Типового договору про надання послуги з постачання гарячої води, затвердженого Постановою КМУ від 11.12.2019р. №1182 (із змінами), які регулюють порядок надання вказаних послуг, права і обов'язки Виконавця послуг та Споживача послуг, взаємовідносини між Виконавцем послуг та споживачами послуг, мешканцями багатоквартирних будинків.

Згідно ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» ст.1 п. 7) «управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) – це фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;

ст 8. п.1. «Співвласники несуть відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників. ...Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій або бездіяльності управителя, що порушують умови договору управління багатоквартирним будинком.»

ст.12. п.1. Витрати на управління багатоквартирним будинком включають: 1) витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку...». Даний Закон регулює відносини між власниками/співвласниками та управителем багатоквартирного будинку.

Згідно «Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», затверджених Постановою КМУ від 05.09.2018р. №712 (із змінами), які визначають порядок надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним

будинком, **ст.9.** «Послуга з управління включає: - забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема ... обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньо будинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньо будинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

ст.10. Під час надання послуги з управління управитель забезпечує виконання робіт та послуг з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що входять до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території, з урахуванням обов'язкового переліку робіт та послуг, що затверджується Мінрегіоном, ...

ст.11. У разі коли це визначено договором управління, управитель здійснює обслуговування, поточний ремонт внутрішньо будинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води, технічне обслуговування та поточний ремонт внутрішньо будинкових систем електропостачання та газопостачання за рахунок коштів співвласників.

ст.18. У випадку виникнення аварії, зокрема пошкодження несучих, огорожувальних та несучоогорожувальних конструкцій будівлі, а у разі, коли управитель здійснює обслуговування, поточний ремонт внутрішньо будинкових систем відповідно до пункту ст.11 цих Правил (пошкодження, вихід з ладу, відмова, неможливість експлуатації внутрішньо будинкових систем), управитель проводить аварійно-відновні роботи.». Вказані Правила регулюють відносини між співвласниками і управителем.

Відтак, у чинному законодавстві чітко передбачено права і обов'язки, взаємовідносини та відповідальність між Виконавцями комунальних послуг, які не обслуговують внутрішньо будинкові системи та Споживачами цих послуг (співвласниками багатоквартирних будинків), між співвласниками багатоквартирних будинків та Управителями цих будинків, які обслуговують внутрішньо будинкові системи, однак не визначені права і обов'язки, взаємовідносини та відповідальність між Виконавцями комунальних послуг, які не обслуговують внутрішньо будинкові системи багатоквартирних будинків, та Управителями цих будинків, які обслуговують внутрішньо

будинкові системи цих будинків, що зумовлює значні збитки теплопостачальних підприємств при не якісному виконанні обов'язків Управителями багатоквартирних будинків. Насамперед це стосується збитків теплопостачальних підприємств, пов'язаних з витокami теплоносія в багатоквартирних будинках через незадовільний технічний стан запірної арматури внутрішньо будинкової системи багатоквартирних будинків, фізичний знос трубопроводів системи теплопостачання цих будинків, що зумовлює пориви і значні витoki теплоносія. Так вартість 1 м³ теплоносія становить в середньому 131,70 грн/м³ (з ПДВ). Орієнтовно в будинковій системі опалення витік теплоносія при пориві сягає близько 2-3 м³/год, і відповідно вартість втраченого теплоносія тільки за 6 год. витоків в одному будинку становить 1975 грн., а за опалювальний сезон вартість витоків в будинковій системі опалення становить орієнтовно 6170,0 тис. грн., що не відшкодовується ніким.

Відповідно до вищевикладеного, просимо Вас, шановний Олександр Миколайовичу, надати доручення відповідному департаменту Міністерства, розглянути описане вище питання і відповідно розробити та внести необхідні зміни у чинне законодавство у сфері теплопостачання щодо чіткого визначення прав і обов'язків, взаємовідносин та відповідальності між Виконавцями комунальних послуг з постачання теплової енергії та постачання гарячої води, які не обслуговують внутрішньо будинкові системи багатоквартирних будинків, та Управителями багатоквартирних будинків, які обслуговують ці внутрішньо будинкові системи, на предмет відповідальності останніх перед Виконавцями послуг у випадку втрат теплоносія у будинковій системі через незадовільний стан внутрішньо будинкової системи опалення та гарячої води.

**З повагою,
Президент Міжгалузевої асоціації
«Укртеплокомуненерго»**



А.А. Блащук