

Запитання щодо індивідуального опалення

Повідомляємо, що питання відключення від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води в багатоповерхових житлових будинках регулюється Правилами надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 № 630, та Порядком відключення окремих житлових будинків від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води при відмові споживачів від централізованого тепlopостачання (далі – Порядок), який затверджено наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства від 22.11.2005 № 4.

Дія вказаного Порядку (із змінами та доповненнями) не поширюється на власників, наймачів (орендарів) окремих приміщень, які були відокремлені від мереж централізованого опалення та гарячого водопостачання та користуються індивідуальним тепlopостачанням до набрання чинності наказу Мінжитлокомунгоспу від. 06.11.2007 № 169 (згідно з інформацією офіційної інтернет-сторінки Верховної Ради України, розділ «Законодавство», цей наказ набув чинності 09.12.2007).

Відповідно до Порядку, підставою для зменшення плати за послуги з централізованого тепlopостачання є рішення Комісії, яка на своєму засіданні переглядає умови договору з централізованого тепlopостачання. Розгляд цього питання ґрунтується на акті про відключення квартири (нежитлового приміщення, секції, під'їзду, будинку) від мережі централізованого опалення і гарячого водопостачання, що подається до Комісії заявником, у десятиденний термін.

Разом з тим, мешканці квартир, у яких встановлено індивідуальне опалення відповідно до Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.06 № 630, повинні брати участь у витратах на централізоване опалення місць загального користування будинку. Розмір таких платежів визначається відповідно до Методики розрахунку кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування багатоквартирних будинків, та визначення плати за їх опалення (затверджена наказом Мінрегіонбуду України від 31.10.06 № 359 і зареєстрована Мін'юстом України 27.11.06 за №1237/1311).

Оскільки питання визначення витрат теплоти від транзитних трубопроводів на обігрів приміщення, в якому вони проходять, законодавством не визначено, вважаємо за необхідне провести утеплення таких стояків у межах квартири відповідно до проекту. Таким чином питання оплати теплової енергії, що надходить до приміщення від таких транзитних трубопроводів, буде знято.

Послуги з тепlopостачання надаються споживачеві згідно з договором, що оформляється на основі типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України № 630 від 21.07.2005.

Згідно з “Посібником до Норм та вказівок по нормуванню витрат палива та теплової енергії на опалення житлових та громадських споруд, а також на господарсько- побутові потреби в Україні”, затвердженим наказом Держбуду від 30.03.2001 № 82, нормування річної витрати теплоти на опалення житлових будинків здійснюється на один квадратний метр загальної площі, а також одного кубічного метра споруди. Площа житлового будинку - це сума площ поверхів будинку, виміряних в межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін (площа сходових кліток, ліфтових та інших шахт входить до площі поверху).

Також, згідно зі ст. 24 Закону України „Про тепlopостачання”, споживач теплової енергії має право на отримання перерахунку за спожиту теплову енергію з урахуванням здійсненого авансового платежу та показань приладів комерційного обліку теплової енергії протягом місяця після закінчення опалювального періоду.

Відповідно до п. 23 Правил користування тепловою енергією, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 №1198, розрахунки за спожиту теплову енергію здійснюються на межі продажу, яка є межею балансової належності (відповідальності), відповідно до договору на підставі показів вузла обліку згідно з діючими тарифами (цінами), затвердженими в установленому порядку.

У споживачів, що не мають приладів комерційного обліку, обсяг фактично спожитої теплової енергії розраховується відповідно до теплового навантаження, визначеного у договорі, з урахуванням середньомісячної фактичної температури теплоносія в теплових мережах тепlopостачальної організації, середньомісячної температури зовнішнього повітря та кількості годин (діб) роботи тепловикористального обладнання в розрахунковому періоді.

Разом з тим повідомляємо, що Законом України “Про відповідальність суб`єктів підприємницької діяльності за несвоєчасне внесення плати за спожиті комунальні послуги та утримання прибудинкових територій” встановлено, що суб`єкти підприємницької діяльності (далі СПД), які використовують нежилі будинки і приміщення, належні їм на праві власності або орендовані ними на підставі договору, для провадження цієї діяльності повинні сплачувати комунальні послуги за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання та пропорційну частку витрат на утримання прибудинкової території.

Склад витрат, що відшкодовуються СПД, визначаються відповідно до Методичних рекомендацій щодо участі суб`єктів підприємницької діяльності в утриманні будинків і прибудинкових територій, затверджених наказом Держбуду України від 05.09.01 № 176. Відповідно до цього наказу місцевим органам виконавчої влади рекомендовано на основі Методичних рекомендацій затвердити своїм рішенням Порядок участі СПД у розрахунках за утримання будинків та прибудинкової території для застосування у взаємовідносинах з орендарями (власниками) вбудованих чи прибудованих частин житлових будинків.

Такі СПД мають право на укладання окремих договорів з виконавцями житлово- комунальних послуг, але це не звільняє їх від необхідності участі у витратах на утримання будинку і споруд та прибудинкової території.

Принагідно повідомляємо, що питання взаємовідносин власників нерухомого майна, що знаходиться у спільній власності регулюється Цивільним кодексом України.