

Положеннями Порядку № 829 щодо визначення технічної можливості встановлення вузлів розподільного обліку теплової енергії та економічної доцільності встановлення приладів - розподільювачів теплової енергії зокрема визначено наступне.

Пунктом 3 - розподільний облік споживання комунальної послуги з постачання теплової енергії в окремих приміщеннях будівлі, що приєднана до зовнішніх інженерних мереж і **оснащена вузлами комерційного обліку теплової енергії**, забезпечується шляхом встановлення вузлів розподільного обліку теплової енергії **на ввіді трубопроводів внутрішньобудинкової системи опалення в окреме приміщення** будівлі або приладів - розподільювачів теплової енергії на опалювальних приладах.

Пунктом 4 - **технічна можливість встановлення вузлів розподільного обліку визначається під час обстеження внутрішньобудинкової системи опалення** суб'єктом господарювання, що має ліцензію на провадження господарської діяльності з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми та значними наслідками, з обов'язковим переліком робіт з монтажу внутрішніх інженерних мереж, систем, приладів і засобів вимірювання шляхом встановлення відповідності кожному з критеріїв у форматі так/ні, визначених у пункті 6 цього Порядку, про що складається акт обстеження у довільній формі, у якому зазначається висновок за результатами обстеження, прізвище, ім'я, по батькові виконавця обстеження. Якщо у висновку зазначено, що технічна можливість встановлення вузла розподільного обліку теплової енергії відсутня, зазначається критерій з переліку згідно з пунктом 6 цього Порядку, якому не відповідає внутрішньобудинкова система опалення, а також можуть зазначатися заходи, здійснення яких дозволить встановити вузли розподільного обліку.

Відповідно до пункту 5 Порядку № 829 - **замовником обстеження внутрішньобудинкової системи опалення є власник (співвласники) будівлі або власник (співвласники) окремих приміщень у будівлі.**

Технічна можливість встановлення вузлів розподільного обліку, відповідно до пункту 6 Порядку наявна за відповідності внутрішньобудинкової системи опалення всім таким критеріям:

- **окреме відгалуження системи опалення для окремого приміщення, наявність якого встановлено під час візуального огляду та яке передбачене принциповою схемою внутрішньобудинкової системи опалення будівлі (за наявності);**
- **принциповою схемою внутрішньобудинкової системи опалення передбачено технічну можливість встановлення автоматичних регуляторів температури в приміщеннях для регулювання споживання теплової енергії в окремих приміщеннях будівлі, що не призведе до порушень гідравлічного режиму внутрішньобудинкової системи опалення будівлі;**
- **під час встановлення вузла розподільного обліку буде забезпечено дотримання вимог застосування засобу вимірювальної техніки та умов його належної експлуатації, що зазначені у технічній (супровідній) документації на цей засіб;**
- **можливість забезпечення вільного доступу для зняття показань приладу обліку, його обслуговування, заміни під час подальшої експлуатації.**

Зважаючи на викладені вище вимоги чинного законодавства та нормативної документації та враховуючи що на теперішній час у житловому фонді (на території обслуговування обласного комунального підприємства «Донецьктеплокомуненерго») існуючі внутрішньобудинкові системи опалення не мають окремого відгалуження для окремих приміщень (квартир), а саме в багатоквартирних будинках здебільшого експлуатуються вертикальні однотрубні системи опалення -технічна можливість встановлення вузлів розподільного обліку для окремих квартир (приміщень) цього житлового фонду, без виконання заходів з капітальної реконструкції внутрішньобудинкової системи опалення відсутня.

Заходи з реконструкції внутрішньобудинкової системи опалення повинні виконуватися на підставі проектної документації з обов'язковим дотриманням вимог будівельних норм і правил та зокрема повинні передбачати:

- організацію окремих відгалужень для окремих приміщень, при цьому передбачити дотримання вимог п.10 Порядку №205, а саме «вузол розподільного обліку теплової енергії встановлюється за межами приміщення у будівлі із забезпеченням доступу для зняття показань засобів вимірювальної техніки. При встановленні вузла розподільного обліку теплової енергії забезпечується захист від несанкціонованого втручання в його роботу.»;
- обладнання усіх опалювальних приладів автоматичними регуляторами температури повітря у приміщенні, а для однотрубних систем опалення - додатково замикаючими або обхідними ділянками;
- гідравлічне балансування системи опалення будівлі у відповідності до вимог п.6.4.7.7 ДБН В.2.5-67:2013;
- теплову ізоляцію транзитних стояків опалення у разі наявності таких стояків;
- розрахунок тепловіддачі транзитних трубопроводів, які проходять крізь приміщення з індивідуальним опаленням (пункт 4 розділу V Методики розподілу між споживачами обсягів спожитих у будівлі комунальних послуг, затвердженої наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 22 листопада 2018 року № 315) у разі наявності таких стояків.

Слід зазначити, що відповідно до пункту 11 Правил користування тепловою енергією, які затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1198 (далі Правила № 1198) - самовільне втручання в діючі системи тепlopостачання і теплоспоживання забороняється. За визначенням пункту 3 Правил № 1198 термін «самовільне втручання в діючі системи тепlopостачання і теплоспоживання» вживається в такому значенні: будь-яка зміна проектного рішення тепlopостачання об'єкта, виконана споживачем або будь-якою іншою організацією без погодження з тепlopостачальною організацією.

Необхідно зауважити, що у відповідності до визначення пункту 6 частини першої статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: **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 внутрішньобудинкові системи опалення є частиною спільного майна багатоквартирного будинку.

У відповідності до частини першої статті 5 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Прийняття рішення з проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт, відповідно до пункту 5 частини другої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», віднесено до повноважень зборів співвласників багатоквартирного будинку (загальних зборів для ОСББ). Тобто прийняття рішення про реконструкцію (втручання) в існуючу внутрішньобудинкову систему опалення не входить до компетенції управителя багатоквартирного будинку (управляючої компанії).