

Роз'яснення Мінрегіону з питання відключення від мереж централізованого опалення та гарячого водопостачання житлових будинків

19.04.2017

Питання відключення від мереж централізованого опалення та гарячого водопостачання житлових будинків регулюється Правилами надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 № 630 (із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2007 № 1268) (далі – Правила), та Порядком відключення окремих житлових будинків від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води при відмові споживачів від централізованого теплопостачання, затвердженим наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово – комунального господарства України від 22.11.2005 № 4 (із змінами, внесеними наказом Мінжитлокомунгоспу від 06.11.2007 № 169, який набув чинності з 09.12.2007) (далі – Порядок).

За Цивільним кодексом України система опалення відноситься до сантехнічного обладнання і належить мешканцям на праві спільної сумісної власності, якщо вона обслуговує більше однієї квартири. Невмотивоване змінення системи опалення порушує права інших співвласників.

При цьому слід зазначити, що переобладнання системи опалення призводить до розбалансування внутрішньобудинкової системи опалення, яка відноситься до інженерної системи будинку, як цілісного майнового комплексу.

Згідно з вимогами відповідних будівельних норм при проектуванні будинку, в якому передбачається централізоване теплопостачання, всі стояки та внутрішні розподільчі мережі опалення гідравлічно ув'язані для забезпечення стабільної роботи внутрішньобудинкової системи загалом.

Будь – яке втручання в неї шляхом зміни гідравлічного опору (від'єднання від системи централізованого опалення) погіршує роботу системи загалом, чим порушує права інших мешканців, що є недопустимим за Цивільним кодексом України.

Саме з метою захисту прав усіх мешканців багатоквартирних будинків постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2007 № 1268 до вищевказаних Правил були внесені зміни, а саме передбачено відключення від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води не у квартирах багатоквартирних будинків з ініціативи споживача, а відключення багатоквартирних будинків з ініціативи споживачів.

Відповідно до пункту 2.1 Порядку для вирішення питання відключення житлового будинку (будинків) від мереж централізованого опалення його власник (власники) повинен (повинні) звернутися до відповідної Комісії органу місцевого самоврядування або місцевого органу виконавчої влади (далі – Комісія) з письмовою заявою про відключення від мереж ЦО і ГВП. У заяві про відключення від мереж ЦО і ГВП власник (власники) будинку зазначає причини відключення. До заяви додається копія протоколу загальних зборів мешканців будинку щодо створення ініціативної групи з вирішення питання відключення від мереж ЦО і ГВП та прийняття рішення про влаштування у будинку системи індивідуального або автономного

опалення. Рішення про відключення будинку від системи централізованого опалення з улаштуванням індивідуального опалення повинно бути підтримане всіма власниками (уповноваженими особами власників) приміщень у житловому будинку.

На підставі пункту 2.2 Порядку Комісія розглядає надані документи лише за наявності затвердженої органом місцевого самоврядування в установленому порядку оптимізованої схеми перспективного розвитку систем теплопостачання населеного пункту та у відповідності до неї. Комісія, після вивчення наданих власником (власниками) документів, у місячний строк приймає рішення щодо відключення від мереж ЦО і ГВП, улаштування індивідуальної (автономної) системи теплопостачання та збір вихідних даних і технічних умов для виготовлення проектної документації. При цьому обов'язково враховуються технічні можливості існуючих мереж газопостачання, водопостачання та електропостачання даного населеного пункту або окремого мікрорайону щодо забезпечення живлення запропонованої власником (власниками) системи теплопостачання.

Згідно з пунктом 26 Правил відключення споживачів від мереж централізованого опалення та постачання гарячої води здійснюється у разі, коли технічна можливість такого відключення передбачена затвердженою органом місцевого самоврядування відповідно до Закону України «Про теплопостачання» схемою теплопостачання, за умови забезпечення безперебійної роботи інженерного обладнання будинку та вжиття заходів щодо дотримання в суміжних приміщеннях вимог будівельних норм і правил з питань проектування житлових будинків опалення, вентиляції, кондиціонування, будівельної теплотехніки, державних будівельних норм з питань складу, порядку розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва, а також норм проектування реконструкції та капітального ремонту в частині опалення.

Отже прийняття рішень про надання дозволів на відключення від мереж централізованого теплопостачання окремих квартир (після 09.12.2007), а також на відключення будинків без урахування оптимізованої схеми теплопостачання є порушенням вимог чинної нормативно – правової бази.

Одночасно повідомляємо, що відповідно до законів України «Про теплопостачання», «Про місцеве самоврядування в Україні» питання відключення від мереж централізованого опалення відноситься до компетенції органів місцевого самоврядування, які мають сприяти оптимальному розвитку систем теплопостачання на відповідній території.

<http://www.minregion.gov.ua/press/news/roz-yasnennya-ministerstva-regionalnogo-rozvitku-budivnitstva-ta-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva-ukrayini-z-pitannya-vidklyuchennya-vid-merezh-tsentralizovanogo-opalennya-ta-garyachogo-vodopost/>