



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

01.09.2016 № 29077-АТ/04

На № _____ от _____

Заместителю Губернатора
Ростовской области
М.А. Чернышеву

Уважаемый Михаил Анатольевич!

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в рамках своей компетенции в ответ на Ваше обращение от 16 июня 2016 года № 11/539 (вх. Минстроя России от 29 июня 2016 года № 57284/МС) сообщает следующее.

Согласно части 15 статьи 14 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Это объясняется тем, что при переходе на индивидуальное теплоснабжение хотя бы одной квартиры в многоквартирном доме происходит снижение температуры в примыкающих помещениях, нарушается гидравлический режим во внутридомовой системе теплоснабжения, и, как следствие, тепловой баланс всего жилого здания.

Согласно подпункту «в» пункта 35 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

№ _____ 2/10302
09. 09 2016 г.
Информационно-документационного обеспечения
Администрация Ростовской области

* 570148

Правила № 354), потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

В свою очередь, отсоединение внутриквартирных инженерных сетей и оборудования от внутридомовых инженерных сетей, обеспечивающих жилое помещение постоянным отоплением (в отопительный сезон) является переустройством, предусмотренным частью 1 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), требующим внесение изменений в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно части 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме.

Поскольку система центрального отопления дома, исходя из вышеуказанных норм, относится к общему имуществу, то реконструкция этого имущества путем его уменьшения, изменения назначения или присоединение к имуществу одного из собственников возможны только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, переход на индивидуальное отопление жилых помещений в многоквартирном доме возможен только при соблюдении всех требований, установленных законодательством. По мнению Минстроя России, отказ от централизованного теплоснабжения и переход на автономное теплоснабжение возможен только для многоквартирного дома в целом и в этом случае соответствующее решение должны принять собственники помещений, разработать проект реконструкции внутренних инженерных систем, согласовать его с соответствующими службами, внести изменения в техническую (проектную) документацию на многоквартирный дом.

При нарушении указанных норм потребитель будет вынужден оплачивать как коммунальный ресурс, потребленный для самостоятельного

индивидуального производства тепловой энергии, так и услугу теплоснабжения.

На основании изложенного Ваше предложение по внесению изменений в Правила № 354 поддержано быть не может.

С уважением,

И.о. директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



А.В. Таманцев

Исп. Олейникова О.А.
Тел. +7 (495) 647-15-80, доб. 54555