



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

05.04.2024 № 19216-ДН/04

На № _____ от _____

Главное управление
государственного
жилищного надзора
города Севастополя

gjn@gs.sev.gov.ru

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Главного управления государственного жилищного надзора города Севастополя от 1 марта 2024 г. № 927/01-17-03.2-08/02/24 (вх. Минстроя России от 1 марта 2024 г. № 37100/МС) и в рамках компетенции сообщает следующее.

Пунктом 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 № 354 (далее – Правила) предусмотрено три случая определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению с включением в расчетные формулы, предусмотренные данным пунктом, нулевых объемов тепловой энергии, это случаи:

- отсутствия в помещениях многоквартирного дома (при его строительстве, реконструкции, капитальном ремонте) отопительных приборов или теплопотребляющих установок внутридомовых инженерных систем, предусмотренное технической документацией на многоквартирный дом;
- отсутствие в помещениях общего пользования в многоквартирном доме отопительных приборов или теплопотребляющих установок внутридомовых инженерных систем в результате переустройства, проведенного в многоквартирном доме в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим законодательством на момент проведения такого переустройства;
- отсутствие в жилых или нежилых помещениях в многоквартирном доме отопительных приборов или теплопотребляющих установок внутридомовых инженерных систем в результате переустройства, проведенного собственниками соответствующих помещений в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим законодательством на момент проведения такого переустройства.

По каждому из указанных случаев в пункте 42(1) Правил, а также при описании расчетных формул, приведенных в приложении № 2 к Правилам, в которых предусмотрен учет нулевых объемов тепловой энергии в жилых, нежилых помещениях или в помещениях общего имущества в многоквартирном доме

(далее – расчетные формулы Правил), установлены правовые основания для применения в расчетах за коммунальную услугу по отоплению нулевых объемов тепловой энергии, потребленной в жилом или нежилом помещении или в помещениях общего пользования.

1. По случаю отсутствия в жилых помещениях, в нежилых помещениях или в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (при вводе такого дома в эксплуатацию в результате строительства, реконструкции или капитального ремонта) отопительных приборов или теплоснабжающих установок внутридомовых инженерных систем шестым абзацем пункта 42(1) Правил и расчетными формулами Правил указано, что такое отсутствие должно быть подтверждено технической документацией на многоквартирный дом. В пункте 35 Правил установлен запрет для потребителей самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом или жилой дом.

Правило о передаче проектной документации на многоквартирный или жилой дом лицу, осуществляющему эксплуатацию многоквартирного или жилого дома, предусмотрено частью 3 статьи 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указанная статья вступила в силу с 1 января 2013 года. Соответственно, до указанной даты такая обязанность не была предусмотрена действующим законодательством.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, техническая документация на многоквартирный дом включает в себя документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций и другого общего имущества в многоквартирном доме, инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.

К документам технического учета жилищного фонда относится технический паспорт многоквартирного дома, который составляется в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. № 37, и в соответствии с пунктом 3.9 и приложением № 2 к указанной Инструкции содержит, в том числе, техническое описание здания по его основным конструктивным элементам, включая систему отопления здания (с указанием источника поступления тепла).

Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома составляется по форме, утвержденной Положением о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденной приказом Минрегиона России от 1 июля 2007 г. № 45, и включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, в подразделе 3.11 указанной Инструкции указываются рекомендации застройщика по содержанию и ремонту систем отопления в многоквартирном доме. В соответствии с пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 обязанность застройщика по передаче инструкции по эксплуатации многоквартирного дома лицу, осуществляющему управление многоквартирным

домом, или собственникам помещений в многоквартирном доме распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года.

В случае, если в состав технической документации на многоквартирный дом включены несколько таких документов или один из предусмотренных пунктом 24 Правил № 491, соответствующие документы для подтверждения отсутствия отопительных приборов в помещениях многоквартирного дома и иных теплопотребляющих установок внутридомовой системы отопления многоквартирного дома, могут предоставляться в порядке, приведенном в Национальном стандарте Российской Федерации ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования», утвержденном приказом Росстандарта от 25 июля 2023 г. № 578-ст и вступившим в силу с 1 марта 2024 года, в примечании к пункту 4.2 которого приведена последовательность использования документов, включаемых в техническую документацию на многоквартирный дом, в целях определения состава общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, с учетом положений пункта 4.2 ГОСТ Р 56038-2023, начисление нулевых объемов тепловой энергии для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению при отсутствии в помещениях общего пользования в многоквартирном доме, а также в жилых и (или) нежилых помещениях в многоквартирном доме отопительных приборов или иных теплопотребляющих установок внутридомовой системы отопления, должно подтверждаться техническим паспортом многоквартирного дома (в том числе электронным паспортом многоквартирного дома, формируемым в ГИС ЖКХ), а при его отсутствии – на основании проектной документации на многоквартирный дом (после 12 января 2013 г.), а при отсутствии проектной документации – сведениями о системе отопления в многоквартирном доме, содержащимися в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (после 1 июля 2007 г.), а при ее отсутствии – актами технических осмотров общего имущества в многоквартирном доме или иными документами, включенными в состав технической документации на многоквартирный дом.

2. По случаю отсутствия в помещениях общего пользования в многоквартирном доме отопительных приборов или теплопотребляющих установок внутридомовых инженерных систем в результате переустройства, проведенного в многоквартирном доме в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим законодательством на момент проведения такого переустройства, седьмым абзацем пункта 42(1) Правил и абзацем двенадцатым пункта 6 Правил указано, что проведенное такое переустройство должно подтверждаться документами, входящими в состав технической документации на многоквартирный дом.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ к помещениям в многоквартирном доме относятся, в том числе, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в состав которых могут входить межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Положениями главы 4 ЖК РФ, действующей в редакции Федерального закона от 27 декабря 2018 г. № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме», с 8 января 2019 года установлен порядок проведения переустройства и (или) перепланировки как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. В указанных целях в главе 4 ЖК РФ применяемое ранее словосочетание «переустройство и (или) перепланировка жилого помещения в многоквартирном доме» заменено на слова «переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме». Одновременно были внесены изменения в часть 2 статьи 44 ЖК РФ, в соответствии с новой редакцией пункта 1 которой полномочия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме дополнены принятием решений о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 25 ЖК РФ замена, перенос, соответственно, демонтаж инженерных сетей в помещениях многоквартирного дома относятся к переустройству помещений в многоквартирном доме, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

В соответствии с положениями статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства на основании проекта переустройства и (или) перепланировки по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Статьей 28 ЖК РФ предусмотрено, что завершение переустройства помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

Таким образом, переустройство внутридомовой системы теплоснабжения в многоквартирном доме возможно с соблюдением норм Жилищного кодекса Российской Федерации о проведении переустройства помещений в многоквартирном доме (наличие соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, разрешения органа местного самоуправления, полученного, в том числе, после проведения соответствующих работ, оформление акта приемочной комиссии). В целях исполнения положений пункта 6 Правил лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в котором проведено переустройство системы теплоснабжения (отопления), обязано обеспечить внесение соответствующих изменений в технический паспорт многоквартирного дома, что и будет являться подтверждением проведенного переустройства. При отсутствии технического паспорта на многоквартирный дом до его восстановления подтверждением переустройства системы отопления многоквартирного дома может являться акт приемочной комиссии о проведенном переустройстве (статья 28 ЖК РФ).

3. По случаю отсутствия в жилых или нежилых помещениях в многоквартирном доме отопительных приборов или теплопотребляющих установок внутридомовых инженерных систем в результате переустройства, проведенного собственниками соответствующих помещений в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим законодательством на момент проведения такого переустройства, восьмым абзацем пункта 42(1) Правил предусмотрено, что потребитель коммунальной услуги в соответствующем

помещении представляет в адрес исполнителя копии документов, подтверждающих проведение такого переустройства. Исполнитель определяет плату за коммунальную услугу по отоплению с учетом указанных документов с расчетного периода, в котором предоставлены подтверждающие документы.

К правилам проведения переустройства жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме применяются нормы главы 4 ЖК РФ, соответственно, переустройство проводится на основании проекта на переустройство, а завершается актом приемочной комиссии (статьи 26 и 28 ЖК РФ). Статья 25 ЖК РФ указывает на внесение изменений в технический паспорт помещения. Однако, если в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления, устанавливающим порядок проведения переустройства жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, внесение изменений в технический паспорт помещения предусмотрено без участия собственника помещения, то в соответствии с восьмым абзацем пункта 42(1) Правил собственник помещения предоставляет исполнителю копию акта приемки работ по переустройству помещения, который будет являться подтверждающим документом для начисления платы за коммунальную услугу по отоплению исходя из нулевых объемов тепловой энергии, потребленных в жилом или нежилом помещении, в котором по результатам переустройства отсутствуют отопительные приборы и теплопотребляющие установки внутридомовых инженерных систем.

В Обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 года, Верховный Суд Российской Федерации указал, что уполномоченный орган обязан рассмотреть заявление о переустройстве помещения в многоквартирном доме, в том числе, если оно подано заинтересованным лицом после начала проведения таких работ (пункт 2), положения части 4 статьи 29 ЖК РФ допускают обращение с иском о сохранении помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, который подлежит удовлетворению, если судом установлено, что таким сохранением не нарушаются права граждан, не создается угроза их жизни или здоровью (пункт 17).

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
Департамента развития ЖКХ

Исп.: Лакеева Е.Е., тел.: (495) 647-15-80, доб. 53040



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Нифонтов Дмитрий Юрьевич**
Сертификат: 0092B19AA6AE2FD871BA74931E6A9D6BVC
Действителен: 20.02.2023 до 15.05.2024

Д.Ю. Нифонтов