



Управление Ставропольского края
по строительному и жилищному
надзору

Главам администраций
муниципальных образований
Ставропольского края
(по списку)

Войтика, ул.,д., 10/1 г. Ставрополь, 355008
Тел./факс (8652) 28-30-80/28-30-68
E-mail: nadzor26@stavregion.ru
<http://nadzor26.ru>

14.03.2017 № 01-16/1649
На № _____ от _____

О порядке перехода на индивидуальное
отопление в многоквартирных домах
на территории Ставропольского края

Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору (далее – управление) доводит до Вашего сведения следующую информацию.

Согласно ст. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений относится к полномочиям органов местного самоуправления (далее – ОМС) в области жилищных отношений.

На основании ст. 25 ЖК РФ под переустройством жилого помещения понимается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Основания проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения определены ст. 26 ЖК РФ, в соответствии с которой собственник переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения в орган, осуществляющий согласование проведения переустройства и (или) перепланировки, представляет ряд документов.

Вместе с тем, пунктом 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, установлено, что в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В случае если не относить приборы отопления (радиаторы) к составу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то могут возникнуть различные негативные последствия:

- управляющая организация не обязана будет осуществлять промывку системы центрального отопления при подготовке ее к сезонной эксплуатации (данные расходы включены в содержание общего имущества);

26 29.03.17 № 3158

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КРАС
20 MAR 2017
№ 03-02/ 2239

- при неготовности отопительного прибора в жилом помещении не гарантировано предоставление коммунальной услуги – теплоснабжения в соответствии с нормативными требованиями и ответственность за это никто не несет;

- собственник жилого помещения вправе отключить приборы отопления, если он временно не проживает в этом жилом помещении, следовательно, не оплачивать услуги по отоплению, что может привести к разбалансировке системы центрального отопления, а в зимнее время - к ее разморозке.

Несмотря на то, что по данному вопросу сложилась различная судебная практика, управление считает необходимым при определении состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и принятии решений ОМС о согласовании переустройства системы центрального отопления в многоквартирном доме исходить из положений п.6 Правил.

В таком случае, отсоединение от системы центрального отопления (уменьшение в объеме) либо присоединение к ней (увеличение в объеме) относиться к реконструкции системы центрального отопления. Поскольку система центрального отопления отнесена к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, **на проведение работ по реконструкции необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме** (ст.ст. 44, 46 ЖК РФ). При этом заинтересованный в переустройстве жилого помещения собственник, реализуя свои законные права по установке индивидуального отопления в жилом помещении в многоквартирном доме, для получения согласия других собственников, должен предоставить им следующую информацию, полученную в теплоснабжающей организации:

- у собственников помещений (нанимателей) многоквартирного дома возрастает плата за отопление, так как значительная часть тепла расходуется не на отопление квартир, а на подвод к ним тепла через подвалы и чердаки. Если в доме установлен счетчик тепла, то при отключении отопительных приборов отдельной квартиры показания уменьшатся незначительно, а делить их придется на оставшиеся квартиры, включая и места общего пользования (подъезд, подвал, технический этаж). Методики расчета отопления только мест общего пользования не существует. Если в доме нет счетчика тепла, теплоснабжающая организация будет использовать расчеты по наружному объему здания. Методики выделения из общего объема здания объема отдельных квартир или мест общего пользования также нет;

- увеличение количества квартир, перешедших на индивидуальное отопление, будет способствовать росту тарифа для остальных жителей многоквартирного дома. В итоге малоимущие граждане будут нести все расходы по транспортировке тепла к дому и отоплению мест общего пользования;

- поскольку собственник, переустроивший жилое помещение, не будет использовать внутридомовые сети отопления и горячей воды, он вправе будет требовать уменьшения платы за техническое обслуживание и капитальный ремонт тепловых сетей, эти значительные расходы опять же ложатся на остальных собственников.

Следует также отметить, что при рассмотрении вопроса переустройства жилого помещения необходимо учитывать техническое заключение (согласование) **всех заинтересованных служб**, соблюдать требования соответствующих нормативных правовых актов, строительных норм и правил (технических регламентов), сводов правил.

Так, проект на переустройство должен содержать следующее:

проект на отключение отопления квартиры от внутридомовой системы отопления, заключение о том, что отключение квартиры (части квартир) не приведет к нарушению баланса теплоснабжения. В результате вторжения в отлаженную систему отопления здания без обоснованных расчетов и утвержденного проекта одни радиаторы будут «замерзать», а другие «кипеть»;

проект на монтаж системы индивидуального отопления квартиры;

проект на установку и монтаж внутриквартирного газового оборудования, при этом собственник жилого помещения обязан обеспечить надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового и внутриквартирного оборудования с обязательным заключением со специализированными организациями договора о содержании и ремонте указанного газового оборудования;

проект (техническая документация) на устройство забора воздуха. Согласно п.6.2 Свода Правил (далее – СП) по проектированию и строительству «Поквартирное теплоснабжение жилых зданий с теплогенераторами на газовом топливе» (СП 41-108-2004) забор воздуха для горения должен производиться непосредственно снаружи здания воздуховодами;

проект на устройство дымохода и вентиляции, с расчетом температуры, кратности и нормы воздухообмена. В данном случае следует отметить, что п. 6.3 СП 41-108-2004 запрещается устройство дымоходов от каждого теплогенератора индивидуально через фасадную стену многоэтажного жилого здания;

техническая документация для электроснабжения систем автоматики управления работой теплогенератора с устройством заземления (п. 7.1 СП 41-108-2004);

проект на замену (устройство) внутриквартирной системы горячего и холодного водоснабжения.

Строительство многоквартирных домов, на территории ОМС Ставропольского края велось в соответствии с проектной документацией, в рамках которой МКД, в большинстве случаев предусмотрено центральное теплоснабжение.

Смешанное отопление, то есть сочетание центрального отопления МКД и индивидуального отопления отдельных квартир законом не предусмотрено.

Таким образом, действующим нормам и правилам соответствует только одновременный переход всех собственников помещений в МКД на отопление с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии. Причем, изменение параметров объектов капитального строительства, в которых предполагается переход на индивидуальные источники отопле-

ния - является реконструкцией, если считать что в состав общего имущества собственников помещений в МКД включаются обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного жилого помещения, в том числе не имеющие отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир, а не переустройством отдельных жилых помещений.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором планируется строительство или расположен планируемый к реконструкции объект капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на реконструкцию, включает решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в соответствии с жилищным законодательством.

В связи с демонтажем внутридомовой центральной системы теплоснабжения при переходе на индивидуальное отопление происходит уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, поэтому для проведения реконструкции в соответствии с частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), необходимо согласие всех без исключения собственников помещений в МКД.

Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее - Закон № 190-ФЗ) регулирует всю систему взаимоотношений в теплоснабжении и направлен на обеспечение устойчивого и надежного снабжения тепловой энергией потребителей.

Согласно пункту 15 статьи 14 Закона № 190-ФЗ 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 РФ, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Вышеуказанная статья вступила в законную силу с 01 января 2011, а перечень запрещенных к использованию индивидуальных квартирных источников тепловой энергии был утвержден в апреле 2012 года (п. 44 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.04.2012 № 307).

Для перехода МКД на индивидуальное отопление необходимо предусмотреть возможность такого перехода для конкретного МКД в схеме теплоснабжения поселения.

Так как схемой теплоснабжения ОМС на территории Ставропольского края, утвержденной Постановлением администрации ОМС не определен перечень домов (объекты капитального строительства), в которых возможен переход с централизованного теплоснабжения на теплоснабжение от индивидуальных источников, следовательно, ОМС не должен был выдавать разрешения на переустройство системы центрального отопления в указанном МКД.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 22.02.2012 № 154 «О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения» ежегодная актуализация схемы теплоснабжения проводится в год предшествующий году, на который актуализируется схема.

Управление рекомендует, в целях определения возможности перехода на индивидуальные источники тепловой энергии и последствий отключения МКД от системы центрального теплоснабжения ОМС целесообразно направить запрос с перечнем МКД, планируемых к переходу на индивидуальное отопление, в теплоснабжающую и газоснабжающую организации.

Одновременно разъясняем, что постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила).

Согласно абзацу 2 пункта 40 Правил предусмотрен порядок оплаты коммунальной услуги по отоплению, в соответствии с которым плата за услугу по отоплению вносится потребителем этой услуги совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Действующее нормативно-правовое регулирование не предусматривает возможность перехода одного или нескольких жилых помещений в МКД с центральным теплоснабжением на иной вид индивидуального отопления, в связи с чем Правительством Российской Федерации, в чью компетенцию в соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) входит установление порядка определения нормативов потребления коммунальных услуг, не урегулирована возможность определения отдельно норматива потребления в отношении отопления на общедомовые нужды и норматива потребления в жилом (нежилом) помещении.

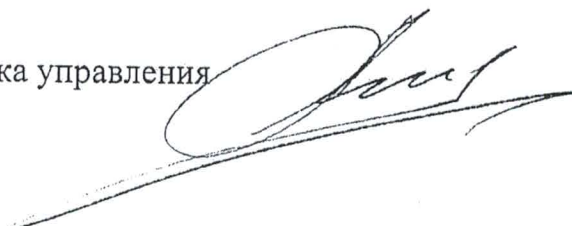
Кроме того, демонтаж приборов отопления не свидетельствует о том, что тепловая энергия гражданами не потребляется, поскольку энергия передавалась в дом, где распределялась через транзитные стояки по квартирам и общим помещениям дома, тем самым отапливая весь дом.

Собственниками помещений МКД, перешедшими с центрального отопления на индивидуальное, оплачивается только собственное потребление. Однако, жилищное законодательство (статьи 30 и 39 ЖК РФ) не освобождает граждан, отключившихся от центрального отопления, от оплаты за тепловые потери системы отопления МКД и расход тепловой энергии на общедомовые нужды.

Учитывая вышеизложенные факты отказ от центрального теплоснабжения и переход на автономное теплоснабжение, возможен и целесообразен только для МКД в целом.

Управление считает, что полная или частичная установка индивидуальных газовых отопительных котлов – колонок (котлов) в уже существующих многоквартирных домах требует полной (частичной) модернизации тепловых, водопроводных, электрических и газовых сетей в строгом соответствии с проектом и соблюдением прав и законных интересов всех собственников.

Заместитель начальника управления



С.Б.Лимарев