

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО ГЛАВАМ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

[Версия для печати] **ЕТО ЧЕЛ. области**

Согласно части 15 статьи 14 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 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 (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения (технологического присоединения) 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 изменение температурного режима 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 многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и 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, требующим обязательного внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Согласно пункту 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления 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 закона, 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.

Вместе с тем, действующее законодательство предусматривает, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления таких услуг. Согласно пункту 40 Правил № 354 потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении определяется исходя из объема тепла, определенного по показаниям общедомового прибора учета, распределенного пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого помещения в доме.

Таким образом, действующим законодательством не предусмотрен порядок определения платы за отопление в отдельных помещениях с индивидуальным отоплением в доме с централизованным отоплением.

По мнению Минстроя России, отказ от централизованного теплоснабжения и переход на автономное теплоснабжение возможен только для многоквартирного дома в целом. Соответствующее решение должны принять собственники помещений, разработать проект реконструкции внутренних инженерных систем, согласовать его с соответствующими службами и внести изменения в технический паспорт многоквартирного дома. После этого органам местного самоуправления необходимо внести соответствующие изменения в схему теплоснабжения поселения, городского округа.

При этом органам местного самоуправления при принятии решений об отключении многоквартирных домов от систем централизованного теплоснабжения необходимо учитывать, что снижение полезного отпуска тепловой энергии приводит к росту тарифов для оставшихся в данной системе теплоснабжения потребителей. В условиях ограничения роста платежей граждан за коммунальные услуги дополнительный рост тарифов сокращает возможность реализации инвестиционных программ в сфере теплоснабжения, приводит к негативным социально-экономическим последствиям.