



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

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

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

04.08.2022 № 38324-МС/04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю руководителя  
Госжилинспекции  
Московской области

С.А. Корольковой

[gilinspector@mosreg.ru](mailto:gilinspector@mosreg.ru)

Уважаемая Светлана Александровна!

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 27 июня 2022 г. № 08Исх-9241/К (вх. Минстроя России от 27 июня 2022 г. № 84696/МС) и в рамках компетенции сообщает.

Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что индивидуальный тепловой пункт входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании пунктов 1 и 6 статьи 13 Федерального закона от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее - Закон о воде) при централизованной закрытой системе теплоснабжения и горячего водоснабжения (далее – ГВС) с потребителями горячей воды заключается договор горячего водоснабжения, содержащий условия и правила подачи горячей воды, регулируемые Законом о воде.

В соответствии со статьей 15.1 и пунктом 4 статьи 7 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее - Закон о теплоснабжении) при централизованной открытой системе теплоснабжения и горячего водоснабжения с потребителями коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению заключается договор теплоснабжения и поставки горячей воды.

Из указанных норм отраслевого законодательства следует, что ресурсоснабжающая организация, осуществляющая деятельность по горячему водоснабжению при использовании закрытых систем горячего водоснабжения и по поставке горячей воды при использовании открытых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения, не может признавать тепловую энергию в качестве

коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирные дома, поскольку в указанном случае следовало бы признать под коммунальным ресурсом, поставляемым в многоквартирные дома в целях предоставления коммунальных услуг по горячему водоснабжению, холодную воду или теплоноситель, что, однако, не соответствует предмету договоров, поименованных в статье 13 Закона о воде и статье 15.1 Закона о теплоснабжении.

На основании пункта 12 статьи 2 Закона о воде нецентрализованная система горячего водоснабжения - сооружения и устройства, в том числе индивидуальные тепловые пункты, с использованием которых приготовление горячей воды осуществляется абонентом самостоятельно.

При отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения в многоквартирном доме исполнителем коммунальной услуги является управляющая организация, что делает невозможным переход на прямые договоры с собственниками в части подачи холодной воды и тепловой энергии для производства горячей воды. В связи с этим управляющими организациями не утрачен статус исполнителя коммунальной услуги по ГВС, в связи с чем исполнители коммунальных услуг не могут отказаться от исполнения договора холодного водоснабжения, и теплоснабжения, в том числе в объёмах, необходимых для приготовления горячей воды.

Однако организации, осуществляющие поставку холодного водоснабжения в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению и тепловой энергии для предоставления услуг по горячему водоснабжению и отоплению, не могут быть признаны в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правил № 354), исполнителями коммунальной услуги по горячему водоснабжению и отоплению, поскольку в таких многоквартирных домах коммунальная услуга горячего водоснабжения и отопления может быть предоставлена только исполнителем, осуществляющим эксплуатацию внутридомового оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, с помощью которого приготавливается горячая вода и предоставляется отопление. Таким исполнителем в соответствии с частью 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) может быть только лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, а именно управляющая организация.

Следовательно, действующее жилищное законодательство не допускает перехода на прямые договоры в части предоставления коммунальных услуг по ГВС и отоплению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Такая коммунальная услуга может предоставляться лишь управляющей организацией.

Учитывая изложенное, управляющие организации не утратили статуса исполнителя коммунальной услуги по ГВС с использованием внутридомовых инженерных систем, и, как следствие, не могут отказаться от исполнения договора холодного водоснабжения, теплоснабжения, в том числе, в объемах (количестве), необходимых для приготовления горячей воды и отопления для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, в силу части 12 статьи 161 ЖК РФ.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оборудованном индивидуальным тепловым пунктом, в части включения в прямые договоры холодного водоснабжения объемов холодной воды, договоры теплоснабжения объемов тепловой энергии на приготовление горячей воды не могут преодолеть императивные требования жилищного законодательства (подпункт «б» пункта 4 Правил № 354, часть 1.1 статьи 161 ЖК РФ в их системной взаимосвязи).

Указанная позиция подтверждается Определением Верховного суда Российской Федерации от 26 ноября 2020 г. № 301-ЭС20-18436 по делу № А17-8192/2019, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 5 мая 2021 г. № 306-ЭС21-7196 по делу № А65-11878/2020.

Заместитель директора Департамента  
Развития жилищно-коммунального хозяйства

М.В. Соболев

