

Приложение
к методическим рекомендациям
для принятия решений органами
местного самоуправления по об-
ращениям граждан с вопросами
перехода на индивидуальное ото-
пление жилых помещений в мно-
гоквартирных домах при наличии
подключения к системам центра-
лизованного теплоснабжения

ПОЯСНЕНИЯ

о нарушении законодательства при представлении проектов на переустройство жилых помещений, предусматривающих переход на отопление с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам централизованного теплоснабжения многоквартирных домов

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства является основанием для отказа.

Проекты переустройства жилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), предусматривающие переход отдельных жилых помещений в МКД на использование индивидуальных квартирных источников тепловой энергии (далее – ИИТЭ), не соответствуют следующим положениям действующего законодательства:

а) нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Федерального Закона № 384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – ФЗ № 384) и подзаконным актам о техническом регулировании (так как переход на ИИТЭ является реконструкцией):

В соответствии со статьей 36 ФЗ № 384-ФЗ параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации.

Строительство многоквартирных жилых домов велось в соответствии с проектной документацией, в соответствии с которой МКД имеют централизованное теплоснабжение.

В соответствии с пунктом 6.1.1. Свода правил СП 60.13330.2012 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» теплоснабжение зданий может осуществляться:

по тепловым сетям централизованной системы теплоснабжения от источника теплоты теплоэлектроцентрали, по тепловым сетям от источника теплоты населенного пункта, квартала, микрорайона районной тепловой станции и квартальной тепловой станции;

от автономного источника теплоты, обслуживающего одно здание или группу зданий (встроенная, пристроенная или крышная котельная, когенерационная или теплонасосная установка);

от индивидуальных теплогенераторов.

Организация теплоснабжения МКД посредством «смешанного типа», т.е. одновременного использования централизованного теплоснабжения и теплоснабжения с использованием ИИТЭ, нормативными документами не предусмотрена.

Таким образом, действующим нормам и правилам соответствует только одновременный переход на отопление жилых с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии всех жилых помещений в многоквартирных домах.

Пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса определено, что изменение параметров объектов капитального строительства является реконструкцией.

Сводом правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003, принятым Постановлением Госстроя России от 21.08.2003 г. № 153 комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) определяется как реконструкция здания.

Таким образом, установка индивидуальных источников отопления в уже введенных в эксплуатацию жилых домах может осуществляться только путем реконструкции всего многоквартирного дома, а не посредством переустройства (перепланировки) отдельных жилых помещений.

б) нормам Градостроительного кодекса и Жилищного кодекса о порядке распоряжения общим имуществом собственников многоквартирного дома:

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

в) нормам Федерального закона № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – ФЗ № 190):

Пункт 15 статьи 14 ФЗ № 190-ФЗ запрещает 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.

Для перехода многоквартирного дома на ИИТЭ необходимо предусмотреть возможность такого перехода для конкретного МКД в схеме теплоснабжения поселения (городского округа).