



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

143082, Московская область, Одинцовский  
городской округ, д. Раздоры, 1-й км Рублево-  
Успенского шоссе, д.1, корпус А

тел.: 8 (498) 602-84-32; факс: 8 (498) 602-83-34  
e-mail: [gilinspector@mosreg.ru](mailto:gilinspector@mosreg.ru);  
[www.gzhi.mosreg.ru](http://www.gzhi.mosreg.ru)

08.12.2023

№ 08ТГ-110630

Ганаевой Е.А.

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

[diamond.777@mail.ru](mailto:diamond.777@mail.ru)

Уважаемая Елена Александровна!

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее - Госжилинспекция Московской области) рассмотрело Ваше обращение от 24.11.2023 №08ОГ-47887 вопросу предоставления копии предостережения о расторжении в одностороннем порядке ресурсоснабжающей организацией МУЖКП «Котельники» прямых договоров с жителями по отоплению, горячему водоснабжению и водоотведению многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр. Южный, д.11 (далее – МКД) и сообщает.

Госжилинспекцией Московской области предостережение о расторжении в одностороннем порядке ресурсоснабжающей организацией МУЖКП «Котельники» прямых договоров с жителями многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр. Южный, д.11 не объявлялось.

Дополнительно сообщаем, что согласно реестра МКД, размещенного в открытом доступе на официальном сайте Госжилинспекции Московской области, деятельность по управлению МКД в настоящее время осуществляет ТСН(Ж) «НАШ ДОМ».

Согласно ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ при управлении МКД управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД предоставляются ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО) в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в МКД решения, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между лицом, осуществляющим управление МКД, и РСО соответственно договора холодного и горячего водоснабжения,

водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее также – договор ресурсоснабжения) вследствие одностороннего отказа РСО от исполнения договора ресурсоснабжения по основанию, предусмотренному ч. 2 ст. 157.2 ЖК РФ;

3) если между собственниками помещений в МКД и РСО заключен договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления МКД или о выборе управляющей организации.

Таким образом, в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ:

коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД предоставляются РСО в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

договоры ресурсоснабжения (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений между лицом, осуществляющим управление МКД, и РСО прекращаются (не заключаются).

МКД по вышеуказанному адресу оборудован индивидуальным тепловым пунктом (далее – ИТП), входящим в состав общего имущества собственников помещений.

В соответствии с письмом Минстроя России от 22.02.2019 № 5914-ОГ/04 в случае, если от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения тепловая энергия подается до оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, для приготовления коммунальной услуги по отоплению, приготовление такой услуги является самостоятельным производством исполнителем коммунальной услуги по отоплению.

В случае самостоятельного производства коммунальной услуги с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, заключить договор на предоставление данной коммунальной услуги между собственниками помещений и РСО невозможно по причине того, что РСО осуществляет поставку только отдельного компонента (ресурса) для приготовления коммунальной услуги, оборудование, используемое в процессе приготовления коммунальной услуги, принадлежит только собственникам помещений в МКД.

Согласно пп. «б», «е» п. 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г.

№ 354 (далее – Правила № 354), потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой

по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в МКД, а также в случаях, установленных указанными Правилами, - в помещения, входящие в состав общего имущества в МКД. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в МКД осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в МКД (при наличии такого оборудования);

отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в МКД, в помещениях, входящих в состав общего имущества в МКД, температуры воздуха, указанной в п. 15 приложения № 1 к указанным Правилам, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

В соответствии с пп. «а» п. 31 Правил № 354 исполнитель обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, указанными Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Исходя из вышеизложенного, в случае самостоятельного производства коммунальной услуги с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений, исполнителем может выступать только лицо, осуществляющее управление МКД и приобретающее у РСО необходимые для этого производства коммунальные ресурсы. РСО в данном случае не может выступать исполнителем по причине невозможности предоставлять производимые в МКД коммунальные услуги с использованием нескольких ресурсов, поступающих от нескольких РСО, и, соответственно, невозможности заключения договоров о предоставлении соответствующих коммунальных услуг собственникам.

Вышеуказанные выводы подтверждаются определением Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2020 г. № 301-ЭС20-18436, в котором указано, что основания для расторжения договора, как заключенного в целях подачи холодной воды в МКД для приготовления истцом горячей воды в индивидуальных тепловых пунктах с целью снабжения граждан коммунальной услугой - горячее водоснабжение, отсутствуют.

При отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения в МКД исполнителем коммунальной услуги является управляющая организация, что делает невозможным переход на прямые договоры с собственниками в части подачи холодной воды для производства горячей воды. В связи с этим суд пришел

к обоснованному выводу о том, что управляющей организацией не утрачен статус исполнителя коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в связи с чем она не может отказаться от исполнения договора холодного водоснабжения, в том числе в объемах, необходимых для приготовления горячей воды.

Кроме того, ранее по вопросу законности перехода на прямые договоры потребителей с РСО по предоставлению коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению в МКД с индивидуальными тепловыми пунктами, входящими в состав общего имущества собственников помещений и используемым для приготовления указанных коммунальных услуг, Госжилинспекцией Московской области направлен запрос в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (ответ от 04.08.2022 № 38324-МС/04 в приложении).

Позиция Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации соответствует вышеуказанным выводам.

Приложение: 3л. в 1 экз.

Заместитель руководителя



Д.Е. Веселов

Шидловская Т.Г.  
8-915-036-74-53



**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

04.08.2022 № 38324-МС/04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю руководителя  
Госжилинспекции  
Московской области

С.А. Корольковой

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



Исп. М. Ярмак  
тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 53000