

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Правительство Тульской области

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

300041, г. Тула, пр. Ленина, 2

тел. 8(4872) 30-68-89, 24-53-71, факс 36-22-57

П Р И К А З

«23» декабря 201__ г.

№ 86

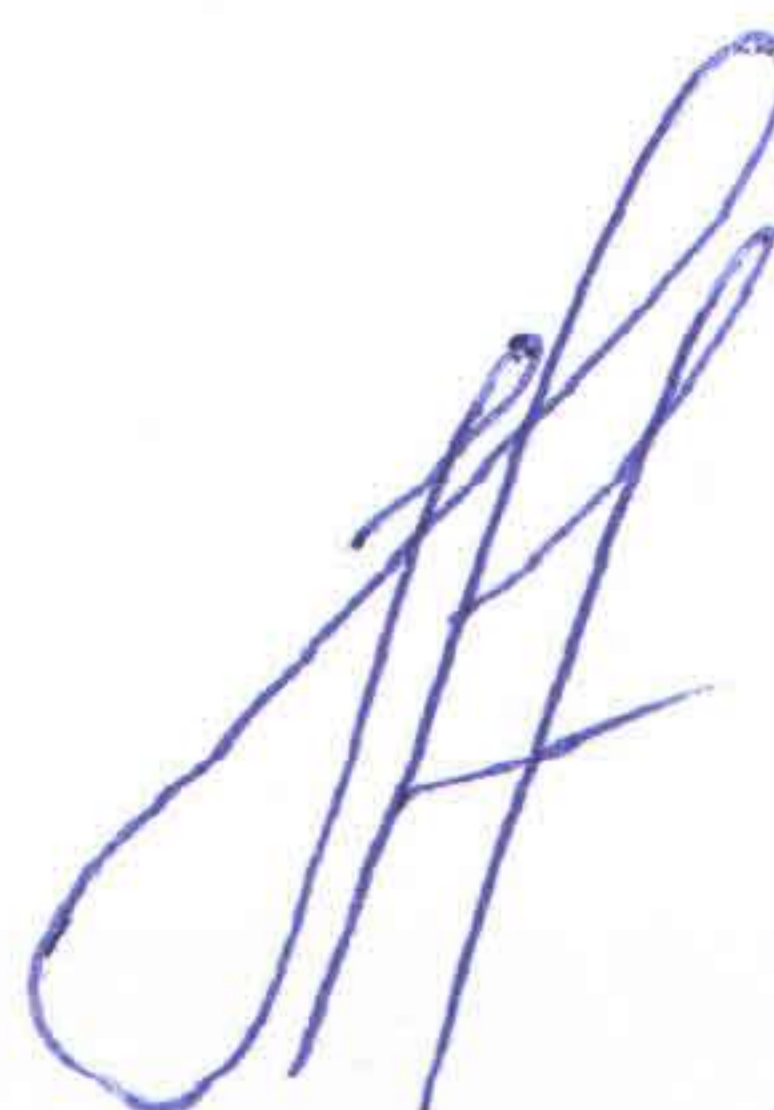
Об утверждении методических рекомендаций по рассмотрению и принятию решений органами местного самоуправления по обращениям граждан по вопросу перехода на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов

В целях координации деятельности и методологического обеспечения органов местного самоуправления в сфере теплоснабжения, в соответствии с положением о министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Тульской области, утвержденном постановлением правительства Тульской области от 07.10.2011 № 29 «Об утверждении положения о министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Тульской области», приказываю:

1. Утвердить методические рекомендации по рассмотрению и принятию решений органами местного самоуправления по обращениям граждан по вопросу перехода на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения (приложение).

2. Приказ вступает в силу со дня подписания.

Министр строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства Тульской области



Э.В. Шевченко

Приложение
к приказу министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Тульской области
от 23.12.2014 № 86

**Методические рекомендации
по рассмотрению и принятию решений органами местного
самоуправления по обращениям граждан по вопросу перехода
на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с
использованием индивидуальных квартирных источников
тепловой энергии (далее – ИИТЭ), при наличии
осуществленного в надлежащем порядке подключения
к системам теплоснабжения многоквартирных домов**

I. Общие положения.

Пункт 15 ст.14 Федерального закона № 190-ФЗ «О теплоснабжении» запрещает переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии (далее – ИИТЭ), 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.**

Пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ 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 №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 системы теплоснабжения** всего многоквартирного дома (далее – МКД), а не посредством переустройства (перепланировки) отдельных жилых помещений.

При переходе жилых помещений на ИИТЭ происходит уменьшение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Пунктом 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса определено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома относится к

компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники).

II. Порядок подачи и рассмотрения предложений по внесению изменений в схему теплоснабжения, предусматривающих переход жилых помещений в МКД на ИИТЭ

1. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 22 февраля 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. Предложения по актуализации схемы теплоснабжения принимаются до 1 марта.

Собственники, принявшие на общем собрании решение о реконструкции системы теплоснабжения МКД и переходе на ИИТЭ, в срок до 1 марта направляют в органы местного самоуправления предложение о внесении изменений в схему теплоснабжения поселения (городского округа).

К предложению по внесению изменения в схему теплоснабжения поселения (городского округа) прикладывается оригинал или заверенная в установленном порядке копия решения общего собрания собственников о реконструкции системы теплоснабжения МКД (с отключением от системы централизованного теплоснабжения).

В связи с демонтажем внутридомовой централизованной системы теплоснабжения при переходе на ИИТЭ происходит уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, поэтому для проведения реконструкции в соответствии с частью 3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, необходимо согласие всех без исключения собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

2. Органы местного самоуправления поселений (городских округов) в срок до 7 марта направляют для рассмотрения в теплоснабжающую (теплосетевую) организацию перечень МКД, в которых собственники приняли решение о переходе на ИИТЭ.

3. Органы местного самоуправления поселений (городских округов) не позднее 15 марта проводят публичные слушания по актуализации схемы теплоснабжения поселения (городского округа).

4. Актуализированные (утвержденные) схемы теплоснабжения поселения (городского округа) не позднее 15 апреля размещаются на официальном сайте муниципального образования.

5. Органы местного самоуправления поселений (городских округов) в срок до 20 апреля:

- уведомляют собственников, подавших предложения по внесению изменений в схему теплоснабжения в части перехода МКД на ИИТЭ, о внесении (не внесении) изменений в схему теплоснабжения. При утверждении схемой теплоснабжения перехода МКД на ИИТЭ к уведомлению, направляемому в адрес собственников, прилагаются разъяснения о порядке подачи заявления о выдаче разрешения на реконструкцию системы теплоснабжения МКД с обязательным указанием уполномоченного органа исполнительной власти, осуществляющего рассмотрение заявлений, и ссылкой на часть 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, которая определяет перечень документов, прилагаемых к заявлению;

- направляют в соответствующую теплоснабжающую и газоснабжающую организации перечень МКД, которые в соответствии с актуализированной схемой теплоснабжения утверждены к переходу на ИИТЭ.

III. Порядок рассмотрения заявлений граждан о выдаче разрешений на реконструкцию системы теплоснабжения МКД (переход на ИИТЭ).

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ 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.

Рассмотрение заявления о выдаче разрешения на реконструкцию системы теплоснабжения МКД осуществляется уполномоченным органом в соответствии с регламентом, утвержденным органом местного самоуправления.

Приложение

к методическим рекомендациям по рассмотрению и принятию решения администрациями муниципальных районов (городских округов) по обращениям граждан по вопросу перехода на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии (далее – ИИТЭ), при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов

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

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

Проекты переустройства жилых помещений в МКД, предусматривающие переход отдельных жилых помещений в МКД на ИИТЭ, не соответствуют следующим положениям действующего законодательства:

а) нормам Градостроительного кодекса РФ, Федерального Закона № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и подзаконным актам о техническом регулировании (переход на ИИТЭ является реконструкцией):

В соответствии со статьей 36 Федерального Закона № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» 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 (далее - МКД) велось в соответствии с проектной документацией, в соответствии с которой МКД имеют централизованное теплоснабжение.

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

«6.1.1. Теплоснабжение зданий может осуществляться:

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

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 РФ 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 №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 оснащённости**) 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 РФ и Жилищного кодекса РФ о порядке распоряжения общим имуществом собственников многоквартирного дома (обязательность единогласного решения собственников жилых помещений в МКД о его реконструкции):

В соответствии с пунктом 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 многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством.

В связи с демонтажем внутридомовой централизованной системы теплоснабжения при переходе на ИИТЭ происходит уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, поэтому для проведения реконструкции в соответствии с частью 3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, необходимо согласие всех без исключения собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

в) нормам Федерального закона № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (отсутствие в схеме теплоснабжения поселения (городского округа) в разделе перспективного развития данных о планируемом переходе соответствующего многоквартирного дома на ИИТЭ):

Пункт 15 ст.14 Федерального закона № 190-ФЗ «О теплоснабжении» 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).