

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

**ПИСЬМО  
от 28 июня 2022 г. N 29720-ОЛ/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах установленной компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктами 5 и 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения и отопления входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В силу подпункта "д" пункта 10 Правил N 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила N 170). Согласно пункту 5.3.1 Правил N 170 температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град. С.

Аналогичное требование предусмотрено Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденными приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115 (далее - Правила N 115), согласно пункту 9.5.1 которых температура воды в системе горячего водоснабжения поддерживается при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна, а присоединение к трубопроводам теплового пункта установок горячего водоснабжения с неисправным регулятором температуры воды не допускается.

Согласно пункту 18 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - Минимальный перечень), общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления в многоквартирных домах, включают в том числе проверку исправности, работоспособности, регулировку и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом может обеспечиваться собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее - УК) в соответствии со статьей 161 ЖК РФ. В соответствии с частями 2.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом УК данное лицо несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил N 491, а соответствующие расходы согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ включаются в собираемую УК плату за содержание жилого помещения.

В соответствии с подпунктами "а" и "б" пункта 3 Положения о лицензировании

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110, требование по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов, в частности Правил N 170 и Правил N 115, а также требованиями, установленными Правилами N 491, является лицензионным требованием.

С учетом вышеизложенного поскольку обеспечение надлежащего содержания внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения входит в перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, то невыполнение требований по надлежащему содержанию внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения в соответствии с Правилами N 491, Правилами N 170, Правилами N 115, в том числе при отсутствии или неработоспособности автоматических регуляторов температуры в системе горячего водоснабжения, может квалифицироваться в качестве осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований в соответствии с частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Директор Департамента развития  
жилищно-коммунального хозяйства  
О.А.ЛЕЩЕНКО

---