



17.09.2014 № 0231/01-02

Уважаемые коллеги!

Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» рассмотрело обращение по вопросу установки автоматического регулятора температуры в системе горячего водоснабжения (терморегуляторы) в многоквартирном доме и сообщает следующее.

Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управляющей организации многоквартирного дома необходимо обеспечить безопасное условие проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с целью предоставления услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ под надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома понимается в т.ч. соблюдение требований к надежности и безопасности общего имущества многоквартирного дома, а также постоянная готовность инженерного оборудования, необходимого для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, установленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Согласно п.п. «д» п. 10, п. 11 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491), общее имущество должно содержаться с соблюдением характеристик надежности, безопасности многоквартирных домов с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния общего имущества, природно-климатических условий, обеспечивающих постоянную готовность инженерного оборудования для предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. С этой целью проводится текущий ремонт с учетом работ по подготовке к сезонной эксплуатации инженерного оборудования в многоквартирных домах.

На основании п. 18 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения» установлено обязательное требование

производства работ по проверке исправности, работоспособности, регулировке, установке и обслуживании автоматических регуляторов температуры в системе водоснабжения многоквартирных домов.

В случае, если в доме отсутствует автоматический регулятор температуры, то в соответствии с требованиями п. 9.5.1 приказа Минэнерго России от 24.03.2003 г. № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок» такая установка автоматического регулятора температуры в системе горячего водоснабжения является обязательной для всех организаций, эксплуатирующих и производящих ремонтно-наладочные работы на тепловых энергоустановках.

В соответствии с п. 16 приказа Минэнерго России от 12.03.13 г. № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду» установлены требования по готовности к отопительному периоду для потребления тепловой энергии, где обязательными являются разработка эксплуатационных режимов и мероприятий по их внедрению, выполнение плана ремонтных работ, а также наличие работоспособного автоматического регулятора температуры.

В соответствии с п. 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

На основании ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя ответственности за общее имущество многоквартирного дома. С этой целью собственник помещения обязан утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества (п. 17 Правил № 491).

Согласно п. 28 и п. 29 Правил № 491 плата на содержание и ремонт общего имущества должна обеспечить проведение всех видов ремонтных работ на внутри-домовых инженерных системах для обеспечения надлежащего качества предоставляемых коммунальных услуг в многоквартирных домах.

Если собственники помещений не приняли решение на общем собрании, управляющая организация в любом случае обязана в соответствии с п. 20 Правил № 491 немедленно принять меры по тем видам работ, которые обеспечивают надежность, безопасность жизни и здоровья граждан, в том числе установку и ремонт автоматических регуляторов температуры, необходимых для настройки температурных режимов, не допускающих резких перепадов температуры, приводящих к ожогам собственников помещений. Данные работы являются обязательными для управляющих организаций, но могут быть не заказаны и не обеспечены финансированием собственниками многоквартирных домов в соответствии со ст.30 ЖК РФ.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Частью 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы,

которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

С целью возмещения убытков управляющая организация вправе предложить собственникам многоквартирных домов произвести оплату обязательных работ, не утвержденную ранее общим собранием многоквартирного дома и являющуюся убытком управляющей организации в добровольном порядке. В случае отказа в возмещении убытков управляющая организация, вправе предъявить претензию собственникам помещений многоквартирного дома и обратиться в суд за взысканием убытков в виде реального ущерба и упущенной выгоды.

Директор Партнерства

Т.П. Вепрецкая