



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ДОМОДЕДОВО
«ТЕПЛОСЕТЬ»
(МУП «Теплосеть»)**

*ул. Кирова, стр.26А, микрорайон Центральный, г. Домодедово, Московская область, 142005,
тел. (496) 792-49-46, факс (496) 797-29-14 E-mail: contact@teplodm.ru
ОКПО 42287790, ОГРН 1035002001869, ИНН 5009022752, КПП 500901001*

12.12.2025 № УТс/3385

ООО «ДомЭксКом»
Генеральному директору
Бородиной С.Г.
Эл. адрес: domexcombor@gmail.com

Уважаемая Светлана Геннадьевна!

В ответ на Ваш исходящий от 13.11.2025 № 13/11-1 о необходимости заключения договора теплоснабжения и горячего теплоснабжения МКД, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д.15, к.1, сообщаем следующее.

Вышеуказанный МКД оборудован индивидуальным тепловым пунктом (далее ИТП), входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Посредством ИТП управляющая организация оказывает коммунальные услуги (в том числе в виде отопления и горячего водоснабжения) собственникам и пользователям нежилых и жилых помещений в указанном МКД. Ресурсы для оказания коммунальных услуг МКД, оборудованных индивидуальным тепловым пунктом, управляющая компания приобретает у МУП «Домодедовский водоканал» и МУП «Теплосеть».

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 только управляющей организацией.

Учитывая изложенное, управляющая организация не утратила статуса исполнителя коммунальной услуги по ГВС с использованием внутридомовых инженерных систем, и, как следствие, не может 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, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2023 г. № 307-ЭС23-2986 по делу № А44-6521/2021.

На основании изложенного сообщаем, что заключение «прямого» договора с собственниками помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д.15, к.1, не предоставляется возможным.

Согласно информации, содержащейся в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, управляющая организация в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д.15, к.1 приступила к обслуживанию дома с 01.10. 2025г. В соответствии с заявкой №11/09-3 МУП «Теплосеть» было подготовлено Дополнительное соглашение №4 к договору ресурсоснабжения от 01.09.2018 №615 и вручено исполнителю 01.12.2025г. (письмо от 28.11.2025 №ИТС/3246).

Врио директора



Д.А. Ключев