



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОТДЕЛ КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА № 3

ул. Малышева, д. 101, Екатеринбург, 620004  
тел./факс (343) 312-00-32, 312-09-55  
<http://nadzor.midural.ru>

Ефановой Е.В.  
[i@eefanova.ru](mailto:i@eefanova.ru)

19.05.2026 № 29-10-02/25028  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

Уважаемая Екатерина Владимировна!

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент), рассмотрев Ваше обращение от 23.04.2026 № 29-01-01-18721/1, поступившее посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства от 22.04.2026 № 66-2026-134872, касающееся систематического снижения температуры теплоносителя и несоответствия температурного режима воздуха в жилых помещениях установленным нормативным требованиям в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Победы, д. 31 в течение отопительного периода 2025–2026 годов, сообщает следующее.

В соответствии с уставленными требованиями<sup>1</sup>, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также постоянную готовность внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, выступает единым пунктом приема обращений потребителей о нарушениях качества коммунальных услуг, обязано организовывать и проводить проверки фактов, изложенных в обращениях, взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении указанных обращений и обеспечивать устранение выявленных нарушений. При этом ответственность ресурсоснабжающей организации за качество поставляемого ресурса ограничивается границей раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, тогда как обязанность по поддержанию надлежащих параметров теплоносителя непосредственно в помещениях многоквартирного дома и содержанию внутридомового оборудования возложена на организацию по обслуживанию жилого фонда.

По информации, имеющейся в распоряжении Департамента, параметры теплоносителя на границе балансовой принадлежности многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Победы, д. 31, в рассматриваемый период соответствовали установленным требованиям температурного и гидравлического режимов, что подтверждается данными автоматизированной информационно-измерительной системы (АИИС) ресурсоснабжающей организации.

Анализ карточек узла коммерческого учета тепловой энергии, проведенный по заявкам, зарегистрированным в аварийно-диспетчерской службе, показал, что на момент фиксации заявок температура теплоносителя на вводе в МКД соответствовала нормативному значению (не ниже

<sup>1</sup> Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354

+60 °С), что свидетельствует о надлежащем исполнении обязательств ресурсоснабжающей организацией до границы балансовой принадлежности.

Относительно взаимосвязи между проведением капитального ремонта инженерных систем водоотведения в подвальном помещении и ухудшением параметров отопления, ТСЖ «Победы 31» сообщает, что указанные работы не затрагивали систему отопления многоквартирного дома. При этом техническое заключение, подтверждающее отсутствие влияния выполненных работ на работоспособность системы отопления и отопительных приборов, в представленной документации отсутствует.

По вопросу обработки заявок, зарегистрированных в аварийно-диспетчерской службе, ТСЖ «Победы 31» сообщает, что по каждому обращению оперативно проводилась проверка параметров теплоносителя по узлу коммерческого учета тепловой энергии. В ходе проверок фиксировались случаи снижения давления и температуры теплоносителя на подающем трубопроводе относительно нормативных параметров. После выявления указанных отклонений ТСЖ незамедлительно передавало соответствующие заявки в диспетчерскую службу ресурсоснабжающей организации. После обращения ТСЖ параметры теплоносителя ресурсоснабжающей организацией, как правило, восстанавливались до нормативных значений в течение нескольких часов.

Относительно ответственности за холодные батареи в помещениях многоквартирного дома разъясняем, что за качество предоставления коммунальной услуги по отоплению непосредственно в жилых помещениях отвечает лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ «Победы 31»), в части надлежащего содержания и эксплуатации внутридомовых инженерных систем отопления. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за параметры теплоносителя только до границы балансовой принадлежности.

Различие значений параметров теплоносителя в разные отопительные периоды может быть обусловлено изменением температурного графика, утверждаемого в соответствии со схемой теплоснабжения муниципального образования, а также изменением погодных условий. Согласно представленным данным, в отопительный период 2025–2026 годов параметры на границе балансовой принадлежности соответствовали утвержденному температурному графику.

По вопросу проведения проверок перед запуском отопления ТСЖ «Победы 31» представлены акты гидравлических испытаний (опрессовки) оборудования теплового пункта и внутренних отопительных систем от 03.06.2025, акты промывки оборудования от 03.06.2025, акт установки/ревизии дроссельных заслонок от 23.09.2025, приказ о назначении ответственного за эксплуатацию тепловых энергоустановок от 19.08.2025, план подготовки к отопительному сезону 2025–2026. Выявленных нарушений, препятствующих предоставлению коммунальной услуги отопления надлежащего качества, не установлено.

Установленные обстоятельства свидетельствуют о наличии признаков нарушения требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в части ненадлежащей организации работы по фиксации и реагированию на заявки потребителей.

В связи с тем, что в настоящее время отопительный период завершен, основания для проведения контрольно-надзорных мероприятий в части проверки параметров теплоснабжения в текущий момент отсутствуют.

В целях профилактики нарушений и недопущения аналогичных ситуаций в будущий отопительный период, в адрес ТСЖ «Победы 31» направлено требование от 19.05.2026 № 29-10-40-29030:

Обеспечить своевременную регистрацию и фиксацию всех обращений собственников по вопросам качества коммунальных услуг в журнале аварийно-диспетчерской службы с обязательным указанием даты, времени и характера обращения. Организовать проведение инструментальных замеров температуры воздуха в жилых помещениях по заявкам потребителей с составлением соответствующих актов в порядке, установленном Приложением № 1 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. При поступлении жалоб на параметры теплоносителя незамедлительно информировать ресурсоснабжающую организацию

и фиксировать результаты совместных проверок с приложением данных узла учета тепловой энергии. В случае проведения работ по ремонту или модернизации инженерных систем, способных повлиять на смежные сети, обеспечивать подготовку и хранение технических заключений о влиянии таких работ на работоспособность иных инженерных систем МКД.

Срок предоставления информации до 30.09.2026.

Дополнительно информируем, что управляющие организации обязаны<sup>2</sup> обеспечивать информационное взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов с использованием многофункционального сервиса обмена информацией – мессенджера МАХ<sup>3</sup>. Рекомендуем присоединиться к домовому чату в мессенджере МАХ через приложение Госуслуги Дом. Для этого откройте мобильное приложение, авторизуйтесь, перейдите в раздел «Моя собственность», выберите подраздел «Домовой чат» и нажмите «Перейти в чат». Присоединяйтесь к домовому чату прямо сейчас, чтобы получать важную информацию оперативно и безопасно!

Заместитель  
начальника отдела

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат 12A11F7E0D1C7CFCD4BEFDBED3A31EAC  
Владелец **Искакова Алина Салаватовна**  
Действителен с 29.04.2026 по 23.07.2027

А.С. Искакова

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29 декабря 2025 года № 529-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 20 закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации».

<sup>3</sup> Федеральный закон от 24 июня 2025 года № 156-ФЗ «О создании многофункционального сервиса обмена информацией и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

