

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

ПИСЬМО

от 3 февраля 2025 г. N 5265-ДН/04

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

В силу части 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

В соответствии с подпунктами "б", "г" пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в МКД, должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем в том числе безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Согласно подпункту "в" пункта 11 Правил N 491 содержание общего имущества в МКД включает в себя в том числе поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

Из буквального толкования приведенной нормы следует, что один продух в подвалах и технических подпольях (при условии наличия продухов) должен быть постоянно открыт в течение всего года.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170), являются действующими и применяются в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации.

Пункт 3.4.1 Правил N 170 устанавливает, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

В силу пункта 3.4.7 Правил N 170 на все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки - 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

Согласно пункту 4.1.4 Правил N 170 площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала; располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома), желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

Отмечается, что открытым является продух, обеспечивающий его функционирование по назначению, а именно обеспечение вентиляции (проветривания) соответствующего помещения, в котором оборудован продух.

В этой связи оборудование продухов, проемов, каналов и отверстий сетками или жалюзийными решетками не означает, что такие продухи, проемы, каналы и отверстия являются закрытыми.

Учитывая изложенное, в рассматриваемом случае подлежат применению положения подпункта "в" пункта 11 Правил N 491 и положения Правил N 170 в части, не противоречащей Правилам N 491.

Дополнительно отмечается, что согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 27.12.2018 N 498-ФЗ "Об ответственном обращении с животными и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 498-ФЗ) приюты для животных создаются в целях осуществления деятельности по содержанию животных, в том числе животных без владельцев, животных, от права собственности на которых владельцы отказались.

В силу части 2 статьи 16 Закона N 498-ФЗ приюты для животных размещаются в специально предназначенных для этого зданиях, строениях, сооружениях.

Размещение животных в подвалах МКД, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование и которые не предназначены для содержания животных, противоречат положениям Закона N 498-ФЗ.

Также необходимо отметить, что в соответствии с частями 3 и 4 статьи 16 Закона N 498-ФЗ приюты для животных могут быть государственными, муниципальными, а также частными, при этом владельцами частных приютов для животных могут быть индивидуальные предприниматели или юридические лица.

Законом N 498-ФЗ не предусмотрена возможность определения в качестве владельцев приютов для животных собственников помещений в МКД.

Согласно части 6 статьи 16 Закона N 498-ФЗ в отношении животных, находящихся в приютах для животных, владельцы приютов для животных и уполномоченные ими лица несут обязанности как владельцы животных.

Частью 7 статьи 16 Закона N 498-ФЗ на владельцев приютов для животных и уполномоченных ими лиц возложены обязанности по соблюдению общих требований к содержанию животных, а также ряда дополнительных требований.

Таким образом, положения жилищного законодательства, предусматривающие оборудование продухов, проемов, каналов и отверстий в подвалах МКД, не являющимися приютами для животных, сетками или жалюзийными решетками, не противоречат Закону N 498-ФЗ.

Демонтаж сеток или жалюзийных решеток из продухов в подвале МКД сам по себе не приводит к признанию такого подвала МКД приютом для животных и не порождает возможность содержания животных в таком подвале без нарушения требований Закона N 498-ФЗ.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных

правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, 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.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
