

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 11 ноября 2025 г. N 31150-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министра России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), пунктами 2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), определен состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пунктам 3, 4 Правил N 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества (состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в договоре управления многоквартирным домом в соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ);

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества (нарушение обязательных требований к определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме является предметом проверки органом государственного жилищного надзора в соответствии с пунктом 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 N 493);

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ (состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в конкурсной документации в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75).

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, должны быть указаны в договоре управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 ЖК РФ.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего

содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также правила оказания услуг (выполнения работ) установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

Пункт 5 Правила N 491 определяет, что в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, приборы учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственниками, по внутренней границе инженерных сетей, входящих в состав общего имущества в МКД для водоснабжения, является первый запорно-регулировочный кран на отводе внутридомовой разводки от стояков.

Пунктом 6 Правил N 491 предусмотрено, что внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, включается в состав общего имущества. Указанным положением не установлена граница между элементами системы отопления, входящими в состав общего имущества, и элементами системы отопления, находящимися в индивидуальной собственности собственника конкретного помещения. Таким образом, вся система отопления является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, согласно правовой позиции, изложенной в Решении Верховного Суда Российской Федерации от 22.09.2009 N ГКПИ09-725, в случае если на отводах от трубопровода (стояка) отопления к радиатору отопления, находящемуся в помещении и предназначенному для отопления исключительно указанного помещения, имеются запорно-регулировочные краны, позволяющие перекрыть подачу теплоносителя в радиатор отопления и демонтировать такой радиатор, тогда указанный радиатор принадлежит на праве собственности собственнику соответствующего помещения.

Таким образом, согласно правовой позиции Верховного суда Российской Федерации обогревающие элементы (радиаторы) внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, в том числе имеющие отключающие устройства (запорную арматуру), использование которых не повлечет за собой нарушение прав и законных интересов иных собственников помещений многоквартирного дома, в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не включаются.

В указанном случае границей эксплуатационной ответственности является первый запорно-регулировочный кран на отводе внутридомовой разводки системы отопления, при этом первый запорно-регулировочный кран на отводе внутридомовой разводки системы отопления от стояков входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Абзацем 2 пункта 5 Правил N 491 определено, что в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Инженерная система водоотведения, расположенная в жилом или нежилом помещении, обслуживает все жилые и (или) нежилые помещения, находящиеся в одной оси на одном стояке, следовательно, данная труба и ее составляющие элементы обслуживают более чем одну

квартиру. Таким образом, труба канализационного стояка и ее элементы, расположенные в санузлах жилых и нежилых помещений, является общим имуществом собственников многоквартирного дома (общедомовым имуществом).

Учитывая тот факт, что труба канализационного стояка и ее элементы, расположенные в санузлах жилых и нежилых помещений, является общим имуществом собственников многоквартирного дома, как было установлено выше, их содержанием и ремонтом обязано заниматься лицо, управляющее данным многоквартирным домом.

Факт нахождения указанного оборудования в жилом помещении не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения и не может быть отнесено к общему имуществу в многоквартирном доме, поскольку подпункт 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ предусматривает его местоположение как внутри, так и за пределами помещения. Это подтверждается судебным решением Верховного Суда Российской Федерации от 30.11.2011 N ГКПИ11-1787.

Вместе с тем, отводы от первых стыковых соединений с ответвлениями от стояка канализации предназначены для подключения к внутридомовой инженерной системе водоотведения санитарно-технического оборудования, обслуживающего не более одной квартиры, а следовательно, в силу указанных норм закона не могут быть отнесены к общему имуществу многоквартирного дома (Решение Верховного Суда РФ от 17.06.2013 дело N АКПИ13-512).

Стояк и стыковые соединения являются неотъемлемой частью сантехнических систем и играют важную роль в обеспечении комфорtnого и безопасного использования воды и канализации в зданиях.

Ответвления от стояков и первые стыковые соединения - важные элементы сантехнических систем, используемых для обеспечения подвода воды и эффективного отвода сточных вод. Ответвления от стояков - это участки трубопровода или канализационной системы, которые отходят от основного вертикального стояка. Эти ответвления играют роль в перенаправлении потока воды или стоков от различных сантехнических приборов.

Стыковые соединения - это соединительные элементы, используемые для присоединения различных труб и соединений в сантехнической системе. Они позволяют сделать герметическое соединение между различными элементами системы и обеспечить надежность и непрерывность подвода и отвода воды. Стыковые соединения могут быть различных типов, включая фланцевые соединения, резьбовые соединения, пресс-соединения и т.д. Каждый тип соединения имеет свои особенности и преимущества, и выбор типа зависит от конкретной сантехнической системы и требований коэффициента пропускания воды.

Первыми стыковыми соединениями называются соединения, которые связывают ответвления от стояков с горизонтальными трубопроводами.

В соответствии с пунктом 8 Правил N 491, внешней границей сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей балансовой принадлежности признается граница раздела собственности. Она в свою очередь определяет границу эксплуатационной ответственности, то есть указывает, кто

будет нести бремя содержания объекта: управляющая организация, ТСЖ, ресурсоснабжающая организация или собственники.

При этом в силу пункта 1 статьи 15 и пункта 1 статьи 1064 ГК РФ отношения между собственником жилого помещения и управляющей организацией являются отношениями между потребителем и исполнителем.

В соответствии с пунктом 149 Правил N 354 исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг.

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.

Таким образом, 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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА
