

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

ПИСЬМО

от 20 марта 2026 г. N 15592-ДН/06

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.

В силу пункта 1 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в числе прочего помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Таким образом, подвалы МКД входят в состав общего имущества в МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД (далее - ОСС) является органом управления МКД. ОСС проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Пунктом 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ установлено, что к компетенции ОСС в том числе относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД.

Таким образом, к компетенции ОСС отнесено принятие решений о пользовании подвалами МКД.

В этой связи собственники помещений вправе принять на ОСС решение о содержании животных в подвалах МКД.

При этом указанное решение должно содержать порядок обеспечения общих требований к содержанию животных с учетом положений 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), в том числе порядок обеспечения надлежащего ухода за животными, а также порядок доступа животных в подвальные помещения, порядок и источники финансирования расходов, необходимых для реализации решения ОСС, а также перечень лиц, ответственных за содержание животных в подвалах МКД.

Несоблюдение утвержденного решением ОСС порядка приведет к признанию такого решения нереализованным, вследствие чего содержание животных в подвалах МКД с нарушением утвержденного решением ОСС порядка будет недопустимым.

Реализация решения ОСС не должна приводить к нарушению прав и законных интересов физических и (или) юридических лиц, а также требований законодательства Российской

Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

Отмечается, что решение о демонтаже сеток или жалюзийных решеток, которыми оборудованы продухи в подвале МКД, приводит к нарушению разъясненных в настоящем письме положений жилищного законодательства, в связи с чем принятие указанного решения не относится к компетенции ОСС.

Допускается оснащение продухов в подвале МКД сетками или жалюзийными решетками с механизмами, позволяющими временно освобождать продух от таких сеток или решеток в целях реализации утвержденного на ОСС порядка доступа животных в подвальные помещения при условии принятия на ОСС решения об источниках и порядке финансирования указанной модернизации, а также при условии недопустимости бесконтрольного удаления сеток или жалюзийных решеток из продухов подвалов МКД.

Дополнительно разъясняется, что лица, осуществляющие управление МКД, в соответствии с пунктом 2 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, обязаны выполнять следующие работы в отношении подвалов МКД:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

При выявлении в ходе проведения указанных работ несанкционированного нахождения в подвалах МКД животных такие животные должны удаляться из подвалов с соблюдением требований Закона N 498-ФЗ.

В случае монтажа сеток или жалюзийных решеток на продухах подвала, на которых такие сетки или жалюзийные решетки ранее отсутствовали, лицо, осуществляющее управление МКД, обязано в том числе провести проверку подвала на предмет наличия в нем животных и удалить животных из подвала при их обнаружении в целях недопущения лишения животных возможности выхода из подвального помещения, что может привести к гибели или иному повреждению здоровья таких животных.

Отмечается, что в силу части 1 статьи 11 Закона N 498-ФЗ животные должны быть защищены от жестокого обращения. В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Закона N 498-ФЗ под жестоким обращением с животным понимается обращение с животным, которое привело или может привести к гибели, увечью или иному повреждению здоровья животного (включая истязание животного, в том числе голодом, жаждой, побоями, иными действиями), нарушение требований к содержанию животных, установленных Законом N 498-ФЗ, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе отказ владельца от содержания животного), причинившее вред здоровью животного, либо неоказание при наличии возможности владельцем помощи животному, находящемуся в опасном для жизни или здоровья состоянии.

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.

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