МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

01.04.2016 № 9506-АЧ/04

На №_____ от _____

Органам государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации

(по списку рассылки)

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в связи с поступающими в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации обращениями по вопросу отнесения обогревающих элементов (радиаторов) системы отопления, находящихся внутри помещений многоквартирных домов, к общему имуществу собственников помещений многоквартирных домов, сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 2 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), в состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Согласно пункта 6 Правил содержания общего имущества в состав общего имущества включается 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.

Таким образом, внутридомовая система отопления представляет собой совокупность стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

gost.e-ecolog.ru

Отмечаем, что вопрос отнесения обогревающих элементов системы отопления (радиаторов) неоднократно рассматривался судами Российской Федерации. Так, согласно позиции, представленной в решении Верховного Суда Российской Федерации от 22 сентября 2009 г. № ГКПИ09-725, оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения.

На основании изложенного, исходя из системного толкования пункта 6 Правил содержания общего имущества во взаимосвязи с подпунктом «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества, а также исходя из позиции Верховного Суда Российской Федерации, отраженной в вышеуказанном решении, по мнению Минстроя России в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного жилого помещения, в том числе не имеющие отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир.

При этом полагаем, что 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.

Дополнительно отмечаем, что согласно подпункта «а» пункта 1 Правил содержания общего имущества состав общего имущества в целях выполнения обязанности по его содержанию может быть определен собственниками помещений многоквартирного дома.

Определенный состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, является, согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, существенным условием договора управления многоквартирным домом, в связи с чем, собственники помещений многоквартирного дома и управляющая организация в договоре управления многоквартирным домом, путем составления соответствующего приложения к договору, могут разграничить зону эксплуатационной ответственности по системе отопления, возложив ответственность за обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся в жилом (нежилом) помещении и обслуживающие одно помещение на собственника данного помещения, а ответственность за стояки, отключающие устройства на ответвлениях от стояков, находящиеся в помещении собственника, но обслуживающие несколько помещений, - на управляющую организацию.

Дополнительно Минстрой России сообщает, 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 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, 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.



А.В. Чибис

gost.e-ecolog.ru