



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90
www.minstroyrf.ru

Русину А.В.

Е-mail:
alexrusin@yandex.ru

30.11.2015 № 39788-05/04

На № _____ от _____

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 30.10.2015 № п48-101860, Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 05.11.2015 № 35261-ог о разъяснении отдельных положений жилищного законодательства и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к общему имуществу в многоквартирном доме относятся, в частности, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. В соответствии с частью 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Частью 3 статьи 39 ЖК РФ установлено, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

* 117761

Правительство Российской Федерации исходя из полномочий, предоставленных ЖК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 утвердило Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила № 491), регулирующие отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 6 Правил № 491 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.

Согласно подпункту «в» пункта 35 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила № 354), потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

Перечисленные выше положения законодательства позволяют утверждать, что система отопления многоквартирного дома представляет единую систему, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии и другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Система отопления предназначена для обеспечения в помещениях условий воздушной среды, необходимых для пребывания в ней человека. В холодное время года, когда наружная температура ниже температуры внутреннего воздуха, помещение через ограждения теряет теплоту. Для поддержания постоянной температуры воздуха в помещении необходимо, чтобы количество тепла, теряемое ограждениями в единицу времени, было равно количеству тепла, выделяемому в единицу времени отопительной системой. Именно отопительным (нагревательным) прибором определяются возможности любой системы водяного отопления, так как в конечном итоге через отопительные приборы идет возмещение тепловых потерь помещения. Изменение отдельных параметров в системе отопления приведет к изменению работы системы отопления в целом. Так, например, демонтаж одного или нескольких

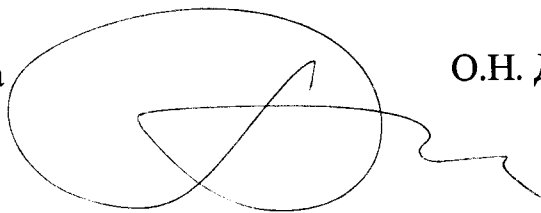
отопительных приборов приведет к изменению параметров воздушной среды не только в тех помещениях, где были демонтированы отопительные приборы, но и в смежных с ними помещениях посредством поступления холодного воздуха через межквартирные перегородки, не обладающие надлежащей теплоустойчивостью.

Следовательно, обогревающие элементы системы отопления, являющиеся неотделимой частью системы отопления, также входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома.

Общее имущество в многоквартирном доме является единым неделимым объектом и находится в общей долевой собственности. При этом следует отметить, что собственники помещений в многоквартирном доме являются собственниками общего имущества как единого неделимого комплекса имущества и не являются собственниками подвала, чердака, оборудования, земельного участка и т.д. в отдельности.

Во избежание споров, связанных с вопросом отнесения нагревательных приборов системы отопления к общему имуществу, собственникам помещений в многоквартирном надлежит реализовывать свое право, установленное пунктом 1 части 3 статьи 162 ЖК РФ, посредством закрепления в договоре управления состава общего имущества собственников, в отношении которого будет осуществляться управление.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



О.Н. Демченко