

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

ПИСЬМО

от 1 апреля 2016 г. N 9506-АЧ/04

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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. N 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 пункту 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. 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. N 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 подпункту "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. N 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