Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Вся ли система отопления относится к общему имуществу?**

Верховный Суд РФ разбирался со статусом системы отопления больше 10 лет назад, но до сих пор возникают вопросы и распространяются заблуждения. Например, некоторые утверждают, что батарея или индивидуальный счетчик на тепло – всегда общедомовое имущество. Разбираемся, что не так с этой позицией.

**Система отопления в Правилах содержания общего имущества № 491**

В состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее – оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и *обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)*(подп. «д» п. 2 Правил).

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 (п. 6 Правил).

**Позиция Верховного Суда РФ**

Верховный Суд РФ проверял законность этого пункта (определение от 24 ноября 2009 г. № КАС09 – 547) по заявлению двух собственников.  
Потребителям казалось, что спорный пункт относит батареи в состав общедомового имущества:

*«Расположенные в квартире собственника приборы отопления индивидуализированы и обслуживают одно конкретное помещение, поэтому не могут быть отнесены к общему имуществу многоквартирного дома».*

Верховный Суд РФ отказался признавать незаконным пункт Правил, разъяснив при этом:

* оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения и п. 6 Правил не противоречит этому;
* в состав общего имущества включены 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) (подпунктом «д» п. 2 Правил);
* для сравнения – согласно п. 5 Правил в состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
* суд, проанализировав положения п. 6 Правил во взаимосвязи с пп. «д» п. 2 и п. 5 этих Правил, пришел к правильному выводу о том, что в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.).

Собственники были настолько недовольны таким толкованием нижестоящей инстанции, что коллегия вынуждена была повторить:  
*«Правомерным является вывод суда о том, что системное толкование п. 6 Правил не дает оснований для вывода о том, что обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, включаются в состав общего имущества собственников многоквартирного дома. Довод в кассационной жалобе о неясности и двояком толковании п. 6 Правил противоречит содержанию решения суда».*

**Позиция Минстроя РФ**

Минстрой России в письме от 1 апреля 2016 г. № 9506-АЧ/04 пересказал пункт из Правил содержания общего имущества и позицию Верховного Суда РФ:

• 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.

• оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения.

• 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.

• 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 Минстрой РФ отметил, что состав общего имущества может быть определен собственниками помещений многоквартирного дома, в том числе в качестве существенного условия договора управления,  
*«в связи с чем собственники и управляющая организация в договоре управления 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».*