

### СПОРНЫЕ СЛУЧАИ

Наибольшее количество споров со службами ЖКХ вызывает отнесение к общему имуществу внутриквартирных радиаторов отопления. Это связано с тем, что четко определить внутреннюю границу эксплуатационной ответственности по сетям отопления затруднительно. Поэтому относительно радиаторов позиция является неоднозначной. Существует мнение, поддерживаемое отдельными судами, что внутри-квартирные радиаторы относятся к общему имуществу (Письмо Минрегиона России от 04.09.2007 N 16273-СК/07). Однако оно не является единственным. Так, Верховный Суд РФ указал, что в состав общего имущества собственников помещений в МКД 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.) (Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2009 N КАС09-547).

Также существует мнение о том, что радиаторы не относятся к общему имуществу в том случае, если они имеют отключающие устройства. Отсутствие отключающего устройства на радиаторе подтверждает, что отопительный прибор в квартире (радиатор отопления) является элементом единой общедомовой системы отопления. Адвокат С.А. Богатков.

Документ предоставлен Правовой системой "КонсультантПлюс" - Электронный журнал «Азбука права», от 20.02.2018".



## Уполномоченный по правам человека в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре Стребкова Наталья Васильевна



**Адрес:** 628012, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, д. 14, каб. 402.  
**Телефон:** (3467) 33-13-06.  
**E-mail:** Upch86@admhmao.ru  
**Сайт:** [www.upch.admhmao.ru](http://www.upch.admhmao.ru)



Буклет издан Нотариальной палатой Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в рамках социального проекта "Университет правовой грамотности" при активном участии Уполномоченного по правам человека в ХМАО-Югре Н.В.Стребковой, специалистов аппарата Уполномоченного по правам человека в ХМАО-Югре на средства гранта, полученного в окружном конкурсе по правовому просвещению, повышению правовой грамотности и правосознания граждан, проведенном Департаментом внутренней политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Буклет издан в рамках социально-просветительского проекта Нотариальной палаты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры "Университет правовой грамотности" при участии Уполномоченного по правам человека в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре



# КАКОЙ РЕМОНТ В ДОМЕ СЛУЖБЫ ЖКХ ОБЯЗАНЫ ДЕЛАТЬ БЕСПЛАТНО?



2018 год

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Бремя содержания квартир и общего имущества в многоквартирном доме (МКД) несут их собственники и наниматели по договору социального найма, если иное не установлено законом (ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30, ст. 39, п. 2 - 4 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ).

На финансирование текущего ремонта общего имущества в МКД с собственников квартир и нанимателей взимается плата. Плата на проведение капитального ремонта общего имущества с нанимателей не взимается, с собственников квартир - взимается (п. 5 ч. 3 ст. 67, ч. 1, 2 ст. 154, ст. ст. 156, 158, 166, 169 ЖК РФ; разд. III Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491; вопрос N 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015).

Основную нагрузку по поддержанию в надлежащем состоянии и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД) несет управляющая компания, избранная общим собранием собственников квартир, ТСЖ, жилищный кооператив или жилищно-коммунальная служба (ДЕЗ) в муниципальных домах (ст. ст. 65, 66, 161 ЖК РФ).



## СПРАВКА. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ

Под содержанием общего имущества в многоквартирном доме понимается комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (п. 10 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Соответственно, указанные организации обязаны без дополнительной платы ремонтировать имущество, которое относится к общему имуществу МКД.

## ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПОДЛЕЖАЩЕЕ БЕСПЛАТНОМУ РЕМОНТУ

В состав общего имущества включаются в том числе:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению;

- 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;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях (п. п. 5 - 7 Правил N 491).

Для решения вопроса о том, кто должен делать ремонт - собственник и наниматель квартиры или служба ЖКХ, необходимо определить внутренние границы коммунальных инженерных систем, по которым будет разграничиваться их эксплуатационная ответственность. Так, например, ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в

квартире и сантехоборудование, в границы эксплуатационной ответственности службы ЖКХ не входят.

При этом границы эксплуатационной ответственности могут быть закреплены документально, например в договоре с управляющей компанией или в приложении к нему (Письмо Минстроя России от 01.04.2016 N 9506-АЧ/04). В случае аварии или поломки оборудования, находящегося в квартире, но относящегося к общедомовому оборудованию, управляющая компания (ТСЖ, жилищный кооператив) обязана произвести его текущий ремонт бесплатно (см., например, Решение Верховного Суда РФ от 30.11.2011 N ГКПИ11-1787).

Кроме того, если необходимость ремонта внутри квартиры вызвана ненадлежащим оказанием коммунальных услуг, от службы ЖКХ возможно потребовать возмещения понесенных на ремонт расходов или произведения ремонта за счет службы (п. п. 149, 151 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

## ОБОРУДОВАНИЕ, НЕ ПОДЛЕЖАЩЕЕ БЕСПЛАТНОМУ РЕМОНТУ

Из указанных выше нормативных актов можно сделать вывод, что управляющая компания вашего дома (ТСЖ, жилищный кооператив) или ДЕЗ не обязаны производить бесплатный ремонт следующего оборудования:

- индивидуальных приборов учета воды, газа, электричества
- газовых и электрических плит;
- сантехнического оборудования, находящегося в квартире (смесителей, кранов, ванн, раковин, унитазов, водонагревателей и тому подобного оборудования);
- труб и отводов, расположенных на ответвлениях от стояков после отключающего устройства или запорно-регулирующего крана;
- домофонов, находящихся в квартире;
- электрических кабелей, розеток и иных электрических элементов, расположенных внутри квартиры;
- иного оборудования и имущества, не относящихся к общедомовому имуществу и обслуживающих только одну квартиру.

