



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

10.04.2024 № 20297-ЛН/04

На № _____ от _____

Российская ассоциация
водоснабжения и
водоотведения

info@raww.ru

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение исполнительного директора РАВВ Е.В. Довлатовой от 4 марта 2024 г. № 1332-АС (вх. Минстроя России от 11 марта 2024 г. № 42914/МС) и в рамках компетенции сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 36 и статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, а расходы на содержание и ремонт указанного имущества несут собственники помещений в многоквартирном доме.

Во втором абзаце пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), определено, что в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Пунктом 8 Правил № 491 установлено, что внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного

(общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определениях от 22 июля 2015г. № 305-ЭС15-513, от 21 декабря 2015 г. № 305-ЭС15-11564, от 3 октября 2016 г. № 308-ЭС16-7310, от 26 декабря 2016 г. № 308-ЭС16-7314, точка поставки коммунальных услуг в многоквартирном доме по общему правилу должна находиться на внешней стене дома в месте соединения внутридомовой сети с внешними сетями. Иное возможно при подтверждении прав собственников помещений в многоквартирном доме на сети, находящиеся за пределами внешней стены этого дома. Вынесение точки поставки за пределы внешней стены без волеизъявления собственников означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит. Исключения возможны только при обстоятельствах, указанных в подпункте «а» пункта 1 и подпункте «ж» пункта 2 Правил № 491.

Канализационные выпуски состоят из двух частей: внутридомовой части, находящейся внутри многоквартирного дома до внешней границы стены дома, и наружной части, проходящей от внешней границы стены дома до стенок канализационных колодцев.

Анализируя вышеизложенное, при отсутствии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об ином, канализационные выпуски входят в состав общего имущества собственников только в части, находящейся внутри дома до внешней границы его стены.

Принятие решения о включении в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме участков канализационных сетей от внешней границы стены многоквартирного дома до смотровых колодцев относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме.

В этой связи внесение изменения в жилищное законодательство с учетом изложенных в обращении предложений нецелесообразно.

Дополнительно сообщаем, 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.

И.о. заместителя директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

Д.Ю. Нифонтов

