

Предложения по изменению

Приложение

«Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) и «Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124 (далее - Правила № 124).

№ п/п	Текст в действующей редакции документа (структурный элемент)	Предложения по корректировке (формулировка)	Нормативное обоснование предложенных изменений
	<p align="center">Правила № 491</p> <p>Второй абзац п.5: «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.» (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).</p>	<p>Второй абзац п.5 изложить в новой редакции: «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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе «в здании внешнего контура здания и сооружений, ограниченной канализационными выпусками до нервного смотрового канализационного колодца.»</p>	<p><i>Предлагается текст абзаца 2 п.5 Правил № 491 привести в соответствии с положениями ЖК и «СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*» (в ред. от 31.05.2022, далее СП 30.13330.2020), в которых закреплены следующие определения»:</i></p> <p>1. Согласно п.4) части 1 статьи 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности:</p> <p>«4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. (часть 1 в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)».</p>

			<p>2. В соответствии с Разделом 3.1 «Термины и определения» СП 30.13330.2020:</p> <p>«3.1.3 внутренняя система водоотведения (внутренняя канализация): Система трубопроводов и устройств в границах внешнего контура здания и сооружений, ограниченная выпусками до первого смотрового колодца, обеспечивающая отведение сточных, дождевых и талых вод в сеть водоотведения соответствующего назначения поселения или городского округа, или предприятия.»</p> <p>«3.1.7 выпуск (канализационный): Участок отводного (горизонтального) трубопровода от раструба с внутренней стороны стены здания до первого приемного колодца».</p> <p><i>Учитывая вышеуказанные требования к проектированию внутренних систем водоотведения, канализационные выпуски из зданий строятся как единые трубопроводы, начинающиеся внутри зданий и заканчивающиеся за их пределами.</i></p> <p><i>Без канализационного выпуска невозможно обеспечить отвод сточных вод из МКД в централизованную систему водоотведения и нормальное функционирование всего МКД, за что отвечает Управляющие организации в соответствии со Ст. 539 ГК РФ.</i></p>
2.	<p>п. 8: «8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий</p>	<p>п. 8: 8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий</p>	<p><i>Предлагаем разбить п.8 Правил № 491 на два абзаца (по водоснабжению и отдельно по водоотведению), удалив после слова «водоснабжения» словосочетание «и водоотведения». Второй абзац изложить по аналогичной структуре - только в части водоотведения, на основании следующих положений:</i></p>

<p>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 организацией, являющейся местом соединения прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.»</p>	<p>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 организацией, являющейся местом соединения прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.»</p> <p><i>"Внешней границей семей водопроводения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, является граница внешнего контура здания и сооружений, ограничивающая канализационными выпусками до первого смонтированного канализационного колодца, а границей эксплуатационной ответственности", если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией - является линия</i></p>	<p>1. Существующая редакция п.8 Правил № 491 большей частью относится к системам водоснабжения и не позволяет четко определить границу эксплуатационной ответственности по водопроводению (в том числе по причине фактического отсутствия в МКД общедомовых приборов учета точной воды), но указывает на возможность определения внешней границы сетей с применением «иного установленного законодательства Российской Федерации», в том числе указанных выше СП 30.13330.2020. и п. «4)» части 1 статьи 36 ЖК.</p> <p>2. Кроме этого, в соответствии с п. 2 Раздела I «Правил холодного водоснабжения и водопроводения», утвержденных Постановлением Правительства от 29.07.2013 № 644 (ред. от 28.11.2023, далее по тексту - Правила № 644) установлены следующие определения:</p> <p>"граница балансовой принадлежности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водопроводения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, между владельцами по признаку собственности или владения на ином законном основании;</p> <p>"граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водопроводения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанности (ответственности) по эксплуатации (обеспечению эксплуатации) этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водопроводения или едином договоре холодного водоснабжения и водопроводения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод; (в ред. Постановления Правительства РФ от 22.05.2020 N 728).</p>
--	---	---

	<p>раздела централизованных систем инженерно-технического обеспечения и внутридомовой инженерной системы водоотведения, устьяновленная по внешней стенке первого смотрового канализационного колодца».</p>	<p>5. В п. 2 и по тексту Правил № 124 применяются определения "внутридомовые инженерные системы" "централизованные сети инженерно-технического обеспечения", которые также необходимо откорректировать, что отражено ниже в следующем разделе по изменению Правил № 124. (см.п. п.3,4 данной2 таблицы)</p> <p><i>Предлагаемая редакция п.8 Правил № 491 приведена в соответствии с положениями СП 30.13330.2020, п.«4» части 1 статьи 36 ЖК с учетом ФЗ № 416, Правил № 644, Правил № 124 в части определения границы эксплуатационной ответственности по канализационным сетям МКД с учетом определения общего имущества, признака собственности или владения на ином законном основании и признака обязанности (ответственности) по эксплуатации (обеспечению эксплуатации) этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения.</i></p>
<p>Правила № 124</p>		
<p>3. <u>абз. 2 п.2 :</u> «2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее: "внутридомовые инженерные системы" - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое,</p>	<p><u>абз. 2 п.2:</u> «2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее: "внутридомовые инженерные системы" - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое,</p>	<p>В п. 2 Правил № 124 понятие "внутридомовые инженерные системы" не содержит определения <u>внутридомовой системы для отведения сточных вод от многоквартирного оборудования до централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.</u> Правки внесены с учетом вышеуказанных корректировок абзаца 2 п.5, п.8 Правил № 491 в соответствии с положениями СП 30.13330.2020, п.«4» части 1 статьи 36 ЖК с учетом ФЗ № 416, Правил №</p>

<p>санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);»</p>	<p>санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);</p> <p>«внутридомовая инженерная система водопроведения - являющаяся общими имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе в границе внешнего контура здания и сооружений, ограниченной канализационными выпусками до нервного смотрового канализационного колодца».</p>	<p>644 (подробные обоснования см. выше по п. 1, 2 данной таблицы).</p>
---	--	--

<p>4.</p> <p><u>абз. 7 п.2.:</u></p> <p>«2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующие:</p> <p>"централизованные инженерно-технические обеспечения" - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, (отведения сточных вод из внутридомовых инженерных систем); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)</p>	<p><u>абз. 7 п.2.:</u></p> <p>«2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующие:</p> <p>"централизованные инженерно-технические обеспечения" - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, для отведения сточных вод изнутридомовых инженерных систем из нервного котлового канализационного коллектора водопровода.</p>	<p><u>В абз. 7 п. 2 Правил № 124 внесены уточнения с учетом вышеуказанных корректировок абзаци 2 п.5, п.8 Правил № 491, абз.2 п.2 Правил № 124 в соответствии с поправками СП 30.13330.2020, п. «4)» части 1 статьи 36 ЖК РФ с учетом ФЗ № 416, Правил № 644 (подробные обоснования см. выше по п. 1, 2, 3 данной таблицы).</u></p>
---	---	--