

Почему первые запорно-регулирующие краны на отводах стояков в вашей квартире относят к общему имуществу дома?

Если Вы сомневаетесь, что первые запорно-регулирующие краны на отводах стояков в вашей квартире входят в состав общего имущества дома, согласно первого абзаца пункта 5 Правил содержания общего имущества дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, то Вам следует обратить внимание на следующее.

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № Э84-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» предусматривает, что система инженерно-технического обеспечения это одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2).

В соответствии с частью 3 статьи 42 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Правительство Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р утвердило перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил).

Он включает СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», предусматривающие установку запорной арматуры на внутренних водопроводных сетях холодного и горячего водоснабжения, в том числе на ответвлениях в каждую квартиру, обеспечивающей плавное закрывание и открывание потока воды (пункты 10.4,10.5), а также СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», которые относят к газовому оборудованию арматуру трубопроводную запорную, используемую в качестве составных элементов газопровода и предписывает устанавливать отключающие устройства перед бытовыми газовыми приборами, плитами (пункт 7.9).

Из приведенных норм следует, что первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки являются элементами внутридомовых инженерных систем, предназначенных для выполнения функций горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения.

Обеспечивая подачу коммунальных ресурсов от сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, указанные элементы изменяют параметры и характеристики внутридомовых инженерных систем, тем самым осуществляя влияние на обслуживание других помещений многоквартирного дома.

Факт нахождения указанного оборудования в квартире не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения.

Председатель Совета
Регионального общественного движения
«Патриот» в защиту прав граждан в сфере
жилищно-коммунальных услуг
В. Бабичев

Справка Инфоцентр ЖКХ

ВС РФ установил, что кран в вашей квартире принадлежит не вам

Верховный Суд оставил действующим первый абзац пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Он предусматривает, что в состав общего имущества включаются первые запорно-регулирующие краны. Эту норму

оспаривала организация ЖКХ. По ее мнению, на коммунальщиков неправомерно возлагаются расходы на содержание и ремонт указанных кранов.

Верховный Суд не удовлетворил заявление о признании недействующим абзаца 1 пункта 5 [Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме](#). Он предусматривает, что в состав общего имущества включаются первые запорно-регулирующие краны. Признать недействующим этот абзац просила организация ЖКХ. Она считала, что норма противоречит части 1 [статьи 290 ГК РФ](#), пункту 3 части 1 [статьи 36 Жилищного кодекса](#). Коммунальщики считали, что первые запорно-регулирующие краны (первые отключающие устройства) предназначены для обслуживания одного конкретного помещения. Поэтому они не могут быть отнесены к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, заявитель указал, что на него возлагаются расходы по содержанию и ремонту указанных кранов и ответственность за их надлежащее состояние.

Суд отказал в удовлетворении заявления, мотивировав [решение](#) следующим образом:

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Аналогичные положения содержатся и в пункте 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Конкретизируя положения указанных норм, Правила относят к общему имуществу внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая в их состав в том числе первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков....

...первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки являются элементами внутридомовых инженерных систем, предназначенных для выполнения функций горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, а также безопасности помещений многоквартирного дома. Обеспечивая подачу коммунальных ресурсов от сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, указанные элементы изменяют параметры и характеристики внутридомовых инженерных систем, тем самым осуществляя влияние на обслуживание других помещений многоквартирного дома.

С учетом данных технических особенностей **первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме. Факт нахождения указанного оборудования в квартире не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения и не может быть отнесено к общему имуществу в многоквартирном доме, поскольку подпункт 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает его местоположение как внутри, так и за пределами помещения.** В связи с этим довод заявителя о том, что первые запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков расположены внутри квартиры и поэтому предназначены для обслуживания данной квартиры, является необоснованным.

Суд высказался и по поводу возложения на организацию обязанностей нести расходы. Он указал, что их несет собственник помещений соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Управляющая организация выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества за плату на основании договора управления ([статьи 158, 162 Жилищного кодекса РФ](#)). В связи с этим доводы заявителя признаны необоснованными.

Напомним, что Верховный Суд РФ является высшим судебным органом по гражданским, уголовным, административным и иным делам, подсудным судам общей юрисдикции. Это установлено Федеральным конституционным законом ["О судебной системе Российской Федерации"](#).

[Редакция Петербургского правового портала](#)