

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 24 января 2025 г. N 3487-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 6 декабря 2024 г. N 103505-П16 рассмотрел обращение по вопросу определения границ ответственности и балансовой принадлежности сетей водоотведения, относящихся к канализационным выпускам многоквартирных домов, и в рамках компетенции сообщает.

В соответствии с пунктом 8 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491) внешней границей сетей водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Согласно положениям части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе:

- механическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

- 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.

В соответствии с подпунктами "а" - "в" пункта 1 Правил N 491 состав общего имущества определяется:

собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Перечень имущества, которое может быть включено в состав общего имущества, определен в пункте 2 Правил N 491.

Согласно пункту 3 Правил N 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРН) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В соответствии с абзацем вторым пункта 5 Правил N 491 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.

Кроме того, в силу подпункта "в" пункта 24 Правил N 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Во исполнение пункта 4 Правил N 491 в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Согласно положениям части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма).

Пункты 41 и 42 Правил N 491 устанавливают, что собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Кроме того, в силу пункта 3.1.4 СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*, утвержденного Приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 г. N 920/пр, внутренняя система водоотведения (внутренняя канализация) - это система трубопроводов и устройств в границах внешнего контура стен одного здания или группы зданий 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.

На основании вышеизложенного противоречия в нормативных правовых актах, указанных в обращении, отсутствуют.

Дополнительно отмечается, что в соответствии с частью 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг,

определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Пункт 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ определяет, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, в состав платы за коммунальные услуги включена плата за услуги по водоотведению, в том числе предусматривающая расходы на содержание наружных сетей водоотведения.

*Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального
хозяйства
Д.Ю. НИФОНТОВ*