В силу п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включается 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.

Решением Верховного Суда РФ от 22.09.2009 № ГКПИ09-725 было отказано в признании частично не действующим п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Суд указал следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ 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. Аналогичным образом ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ включает в состав общего имущества механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Из содержания приведенных норм следует, что оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения. В пп. «д» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме воспроизведена норма о включении в состав общего имущества механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры). Кроме этого, п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме закрепляет, что в состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Толкование указанных норм позволяет сделать вывод о том, что отключающее устройство, расположенное перед обогревающим элементом, относится к общему имуществу. Его ремонт и замена производится за счет платы, вносимой ежемесячно собственниками на цели содержания и ремонта общего имущества.

На сегодняшний день в вашем помещении установлен отопительный прибор, не имеющий отключающего устройства и, соответственно, являющийся общим имуществом собственников помещений в вашем доме. Его обслуживание находится в зоне ответственности управляющей организации.

Если он не находится в аварийном состоянии, то требовать от управляющей организации его замены оснований нет.

Законодательно не установлена и обязанность управляющей организации по требованию собственника помещения в доме вмешиваться в работу системы теплоснабжения и устанавливать отключающие устройства. Вопрос об установке отключающих устройств должен разрешаться при принятии решения о проведении капитального ремонта системы.

Содействие УК в описанной ситуации должно заключаться исключительно в том, чтобы была предоставлена возможность произвести замену прибора учета, если собственник считает, что такая замена требуется.