



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 9 апреля 2026 г. N 20682-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках компетенции сообщает следующее.

В силу [пункта 3 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

[Абзац первый пункта 5](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), предусматривает, что в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, границей балансовой принадлежности между общедомовой системой холодного или горячего водоснабжения и внутриквартирной системой соответственно холодного или горячего водоснабжения является первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки от стояка соответственно холодного или горячего водоснабжения.

При этом первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков внутридомовых систем холодного или горячего водоснабжения относятся к общему имуществу. Указанные краны отвечают основному признаку общего имущества, поскольку предназначены 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 МКД, поскольку [подпункт 3 части 1 статьи 36](#) ЖК РФ предусматривает возможность расположения элементов общего имущества как внутри, так и за пределами помещения.

Приведенная позиция подтверждается в том числе [решением](#) Верховного суда Российской Федерации от 30.11.2011 N ГКПИ11-1787.

[Пунктом 6](#) Правил N 491 предусмотрено, что 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, включается в состав общего имущества. Указанным положением не установлена граница между элементами системы отопления, входящей в состав общего имущества, и элементами системы отопления, находящимися в индивидуальной собственности

собственника конкретного помещения. Таким образом, вся система отопления является общим имуществом собственников помещений в МКД.

Согласно [подпункту "д" пункта 2](#) Правил N 491 в состав общего имущества может включаться механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений.

Следовательно, факт нахождения элементов внутридомовой системы отопления внутри помещения в МКД не означает, что такие элементы исключаются из состава общего имущества в МКД.

Вместе с тем согласно правовой позиции, изложенной в [Решении](#) Верховного Суда Российской Федерации от 22.09.2009 N ГКПИ09-725, в случае если на отводах от трубопровода (стояка) отопления к радиатору отопления, находящемуся в помещении и предназначенному для отопления исключительно указанного помещения, имеются запорно-регулирующие краны, позволяющие перекрыть подачу теплоносителя в радиатор отопления и демонтировать такой радиатор, тогда указанный радиатор принадлежит на праве собственности собственнику соответствующего помещения.

Таким образом, согласно правовой позиции Верховного суда Российской Федерации обогревающие элементы (радиаторы) внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, в том числе имеющие отключающие устройства (запорную арматуру), использование которых не повлечет за собой нарушение прав и законных интересов иных собственников помещений в МКД, в состав общего имущества собственников помещений в МКД не включаются.

В указанном случае границей балансовой принадлежности является первый запорно-регулирующий кран на отводе непосредственно к радиатору отопления, являющемуся индивидуальной собственностью собственника помещения, при этом такой запорно-регулирующий кран входит в состав общего имущества в МКД.

Отмечается, что при отсутствии запорно-регулирующего крана на отводе непосредственно к радиатору отопления указанный радиатор отопления входит в состав общего имущества в МКД. При этом определение границы балансовой принадлежности по иному запорно-регулирующему крану, предполагающему отнесение к индивидуальной собственности собственника помещения не только одного радиатора отопления, но и участка сети отопления, в том числе включающего в себя группу (более одного) радиаторов отопления, законом не предусмотрено.

Вышеизложенное справедливо для всех МКД независимо от типа разводки внутридомовой системы отопления (вертикальная или горизонтальная).

Обращаем внимание, что в соответствии с [пунктом 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм,

являются позицией Минстроя России, 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.

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