



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 4 мая 2026 г. N 10414-ОГ/00

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

1. Порядок определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) осуществляется в соответствии с [Правилами](#) содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

2. Так, в соответствии с [частью 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и [Правилами](#) N 491 в состав общего имущества МКД включается в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.

Таким образом, действующим федеральным законодательством установлен критерий для отнесения того или иного помещения (оборудования), находящегося в МКД, к общему имуществу собственников помещений в таком доме, а именно: функциональное назначение, предполагающее использование такого помещения (оборудования) для обслуживания более одного помещения в МКД.

Кроме того, в силу [пункта 5](#) Правил N 491 в состав общего имущества МКД 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.

3 - 4. [Пунктом 8](#) Правил N 491 установлено, что внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД, 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 ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Таким образом, определение границы эксплуатационной ответственности осуществляется в соответствии с условиями [пункта 8](#) Правил N 491, при этом соглашением собственников помещений в МКД с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией возможно иное определение границы эксплуатационной ответственности, отличное от указанного в [Правилах](#) N 491.

5. [Частью 7 статьи 13](#) Федерального закона от 7 декабря 2011 г. N 416-ФЗ "О

водоснабжении и водоотведении" (далее - Закона N 416-ФЗ) установлено, что местом исполнения обязательств организацией, осуществляющей горячее водоснабжение или холодное водоснабжение, является точка на границе эксплуатационной ответственности абонента и такой организации по водопроводным сетям, если иное не предусмотрено договором водоснабжения.

6. На основании **части 5 статьи 8** Закона N 416-ФЗ в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоединены к указанным бесхозяйным объектам (в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем горячего водоснабжения или в случае, если гарантирующая организация не определена в соответствии со **статьей 12** Закона N 416-ФЗ), со дня подписания с органом местного самоуправления передаточного акта указанных объектов до признания на такие объекты права собственности или до принятия их во владение, пользование и распоряжение оставившим такие объекты собственником в соответствии с гражданским законодательством.

Из содержания указанных норм следует, что при выявлении на находящейся в его ведении территории поселения или городского округа бесхозяйных сетей водоснабжения орган местного самоуправления обязан принять меры по постановке данных сетей на учет в качестве бесхозяйного объекта водоснабжения, при этом несет обязанность до перехода к нему права собственности на такие объекты в установленном законодательством Российской Федерации порядке обязан организовать управление бесхозяйными объектами.

7. В соответствии с **пунктами 3, 4** Правил N 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

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 МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

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.

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