



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 30 июня 2026 г. N 39526-ДН/04

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

Пунктом 4 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении" определено, что теплопотребляющая установка - это устройство, предназначенное для использования тепловой энергии, теплоносителя для нужд потребителя тепловой энергии.

В соответствии с **пунктом 6** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), в состав общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД) включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета (далее - ОДПУ) тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Как следует из представленной нормы, границы между индивидуальными (внутриквартирными) и общедомовыми элементами системы отопления не устанавливаются. В силу указанного обстоятельства вся внутридомовая система отопления МКД в целом является общим имуществом в МКД.

Пунктом 8 Правил N 491 установлено, что внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетей связи, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД.

Из приведенных норм следует, что теплопотребляющей установкой в МКД является вся внутридомовая система отопления, а не отдельные радиаторы отопления в помещениях такого МКД.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), **пунктами 2, 5, 6, 7** Правил N 491 определен состав общего имущества собственников помещений в МКД. При этом действующим федеральным законодательством установлен критерий для отнесения того или иного помещения (оборудования), находящегося в многоквартирном доме, к общему имуществу собственников помещений в таком доме, а именно: функциональное назначение, предполагающее использование такого помещения (оборудования) для обслуживания более одного помещения в МКД.

Как указано ранее, **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.

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 МКД, в состав общего имущества собственников помещений МКД не включаются.

В указанном случае границей эксплуатационной ответственности 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. 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.

Приведенная позиция справедлива как для вертикальной, так и для горизонтальной разводки внутридомовой системы отопления.

Дополнительно отмечается следующее.

В силу [пункта 3](#) Критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, утвержденных приказом Минстроя России от 28 августа 2020 г. N 485/пр (далее - Критерии), техническая возможность установки в помещении многоквартирного дома индивидуального, общего (квартирного) прибора учета (далее - ИПУ) тепловой энергии отсутствует, если по проектным характеристикам многоквартирный дом имеет вертикальную разводку внутридомовых инженерных систем отопления.

Таким образом, при горизонтальной разводке внутридомовых инженерных систем отопления в отсутствие обстоятельств, указанных в [пункте 2](#) Критериев, имеется техническая возможность установки ИПУ тепловой энергии.

[Частью 1.1 статьи 157](#) ЖК РФ установлено, что коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и

жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354).

Согласно [абзацу шестому пункта 2](#) Правил N 354 ИПУ - это средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования, устанавливаемое в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме или жилом доме (домовладении) при наличии технической возможности, и используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в указанном помещении.

Следовательно, ИПУ не является оборудованием, обслуживающим более одного помещения.

В [пункте 6](#) Правил N 491, определяющем перечень элементов внутридомовой системы отопления, ИПУ прямо не поименованы.

Таким образом, ИПУ тепловой энергии могут быть отнесены к индивидуальной собственности собственника помещения в МКД, учет потребления тепловой энергии в котором осуществляет указанный ИПУ.

Вместе с тем отмечается, что на основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, 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