



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № ГКПИ11-1787

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

30 ноября 2011 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе
судьи Верховного Суда

Российской Федерации Петровой Т.А.
при секретаре Ивашовой О.В.
с участием прокурора Масаловой Л.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
заявлению ООО «Жилищно-коммунальное хозяйство Амурстрой» о признании
недействующим абзаца первого пункта 5 Правил содержания общего
имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением
Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491,

установил:

абзац первый пункта 5 Правил содержания общего имущества в
многоквартирном доме (далее – Правила), утвержденных постановлением
Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 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.

ООО «Жилищно-коммунальное хозяйство Амурстрой» обратилось в
Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании
недействующим пункта 5 Правил, а фактически его абзаца первого, полагая,
что данное нормативное предписание противоречит пункту 1 статьи 290

Гражданского кодекса Российской Федерации, пункту 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку первые запорно-регулирующие краны (первые отключающие устройства) являются оборудованием, предназначенным для обслуживания одного конкретного помещения, и не могут быть отнесены к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Считает, что оспариваемое предписание неправомерно возлагает на общество обязанность нести расходы по содержанию и ремонту указанных кранов и ответственность за их надлежащее состояние.

Министерство регионального развития Российской Федерации, уполномоченное представлять интересы Правительства Российской Федерации в Верховном Суде Российской Федерации – заинтересованного лица по делу, в письменных возражениях указало, что Правила приняты в соответствии с предоставленными полномочиями и не противоречат действующему законодательству.

ООО «Жилищно-коммунальное хозяйство Амурстрой», извещенное надлежащим образом, направило в Верховный Суд Российской Федерации заявление о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя.

Выслушав возражения представителя заинтересованного лица Павловой Е.В., оценив нормативный правовой акт в оспариваемой части на его соответствие федеральному закону и иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Масаловой Л.Ф., полагавшей в удовлетворении заявления отказать, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

В соответствии с предоставленными частью 3 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации полномочиями Правительство Российской Федерации постановлением от 13 августа 2006 г. № 491 утвердило оспариваемые Правила. Нормативный правовой акт опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации, 2006 г., № 34, «Российской газете», 22 августа.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Аналогичные положения содержатся и в пункте 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Конкретизируя положения указанных норм, Правила относят к общему имуществу внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая в их состав в том числе первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» предусматривает, что система инженерно-технического обеспечения это одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2); параметры и другие характеристики систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункты 1 и 2 статьи 36).

Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р, включает СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», предусматривающие установку запорной арматуры на внутренних водопроводных сетях холодного и горячего водоснабжения, в том числе на ответвлениях в каждую квартиру, обеспечивающей плавное закрывание и открывание потока воды (пункты 10.4, 10.5), а также СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», которые относят к газовому оборудованию арматуру трубопроводную запорную, используемую в качестве составных элементов газопровода и предписывает устанавливать отключающие устройства перед бытовыми газовыми приборами, плитами (пункт 7.9).

Из приведенных норм следует, что первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки являются элементами внутридомовых инженерных систем, предназначенных для выполнения функций горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, а также безопасности помещений многоквартирного дома. Обеспечивая подачу коммунальных ресурсов от сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, указанные элементы изменяют параметры и характеристики внутридомовых инженерных систем, тем самым осуществляя влияние на обслуживание других помещений многоквартирного дома.

С учетом данных технических особенностей первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного 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 многоквартирном доме, поскольку подпункт 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает его местоположение как внутри, так и за пределами помещения. В связи с этим довод заявителя о том, что первые запорно-регулируровочные краны на ответвлениях стояков расположены внутри квартиры и поэтому предназначены для обслуживания данной квартиры, является необоснованным.

Изложенное позволяет считать, что оспариваемое нормативное предписание не противоречит пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункту 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ссылка на часть 2³ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающую ответственность управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, не влияет на законность оспариваемых заявителем нормативных предписаний, поскольку положениями указанной нормы состав общего имущества не определяется.

Утверждение заявителя о нарушении его прав возложением обязанности нести расходы по содержанию и ремонту вышеуказанного оборудования нельзя признать обоснованным, поскольку расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме несет собственник помещений соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества за плату на основании договора управления (статьи 158, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного оспариваемые нормативные предписания действующему законодательству не противоречат и прав заявителя не нарушают.

Руководствуясь статьями 194–199, 253 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении заявления ООО «Жилищно-коммунальное хозяйство Амурстрой» о признании недействующим абзаца первого пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, отказать.

Решение может быть обжаловано в Кассационную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение десяти дней со дня его принятия в окончательной форме.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации



Т.А. Петрова