

Вопрос № 5. Об обязанности управляющих организаций проведения работ по герметизации наружных стен и фундаментов в местах прохождения трубопроводов отопления и водоснабжения в многоквартирные дома.

Централизованное отопление и водоснабжение многоквартирных домов осуществляется от магистральных трубопроводов. Трубопроводы на вводе в многоквартирные дома проходят через наружные стены или фундаменты, что нарушает их герметичность. В соответствии с требованиями п. 4.1.1, 4.1.11, 4.2.1.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, для исключения попадания воды в подвальные помещения, замачивания конструкций стен и фундаментов, вводы инженерных коммуникаций через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

Работы по герметизации осуществляются путём установки уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами стен и фундаментов. Согласно п. 1 Минимального перечня работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, работы по выявлению и устранению нарушений относятся к обязательным видам работ по содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Обслуживание транзитных трубопроводов, не отнесённых к общему имуществу и проходящих через подвальные помещения многоквартирного дома осуществляется владельцем сетей в соответствии с Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго Российской Федерации от 24.03.2003 № 115. Согласно п. 6.1.6 указанных правил, при эксплуатации теплоустановок необходимо предусмотреть устройства, препятствующие проникновению воды и газа в здание. При этом, перечень работ, выполняемый собственниками сетей, включает в себя содержание таких сетей в работоспособном состоянии, а именно: профилактические работы (осмотры, тех. освидетельствование), техническое обслуживание, ремонт и модернизацию тепловых энергоустановок.

Таким образом, обязанность обеспечить герметизацию ввода и выхода транзитных трубопроводов через стены и фундаменты многоквартирного дома возлагается на лицо ответственное за содержание общего имущества - управляющую организацию, товарищество или кооператив. Указанная позиция также отражена в определении Верховного суда Российской Федерации от 26.05.2020 № 304-ЭС20-5900.

Вместе с тем управляющая организация вправе в регрессном порядке взыскать понесенные расходы на герметизацию ввода с собственников транзитных сетей.

Заместитель начальника инспекции

Е. А. Мельников

