

# **Горизонтальная разводка отопления: кто платит за прорыв?**

Минстрой и суды: где на самом деле  
проходит граница ответственности и почему  
нельзя верить только проекту.



## В чем главный спор?

В домах с коллекторной разводкой трубы идут от стояка в квартиру через этажный узел. УО считает: всё, что после крана в узле — ответственность собственника. ГЖИ иногда считает: это общее имущество, пока труба не дошла до радиатора. Суды часто встают на сторону УО, но с оговорками.

1/8



## Позиция Минстроя РФ

В письме № 59724-ДН/04 ведомство разъяснило: граница балансовой принадлежности проходит только у радиатора. Если на отводе к батарее есть кран — радиатор ваш, а труба до него — общая. Относить трубу к собственности владельца квартиры нельзя, даже если есть отсекающий кран в коллекторе.

2/8



## **Мнение судов: функциональный подход**

Большинство арбитражных судов игнорируют позицию Минстроя. Они применяют функциональный подход: если участок трубы после коллектора обслуживает только одну квартиру и его можно отключить без вреда для дома — это индивидуальное имущество.

**3/8**



## **Исключение: Дальний Восток**

Арбитражный суд Дальневосточного округа пошел против тренда. Он согласился с Минстроем: если нет крана у радиатора, то труба в стяжке — общее имущество. Аргумент: собственник не имеет доступа к трубам в полу и не может их обслуживать.

**4/8**



# Важность акта разграничения

Наличие в договоре управления акта разграничения границ — хорошая защита для УО. В Москве суд отказал страховщику, потому что договор определил: граница проходит по первому запорному крану в этажном узле. Это условие обязательно для сторон.

5/8



## Когда УО проигрывает?

Суд может признать трубу общей, если:

1. Коллектор находится в запертом шкафу в общем коридоре, и у собственника нет ключа.
  2. Труба проходит в плите перекрытия и неотделима от конструктива здания.
- В этом случае УО обязана ремонтировать.

6/8



# Чек-лист для УО

Чтобы снять с себя риски:

1. Пропишите границу в договоре управления («по первому крану в этажном узле»).
2. Обеспечьте собственникам доступ к шкафам с коллекторами.
3. Помните про региональные риски: на Дальнем Востоке практика может быть обратной.

7/8



## Главный итог

Доминирующая практика: наличие этажного узла с кранами переносит ответственность на собственника. Однако судебные риски сохраняются, если доступ к коммуникациям ограничен. Изучайте договор и техническую документацию перед судом.

8/8

