

Бесплатный ремонт сантехники в муниципальной квартире: кто должен платить и куда обращаться

Краткая постановка вопроса

В муниципальной квартире, где нанимателем фактически осталась несовершеннолетняя (11 лет) дочь умершего в 2023 г. нанимателя (её отец), пришла в негодность сантехника в ванной — трубопровод под ванной и стояк, при пользовании водой происходит утечка «из-под ванны». Мать девочки, проживающая в этой квартире, но зарегистрированная по другому адресу, не может переоформить лицевой счёт на себя, платёжки продолжают приходить на умершего, а ЖКО требует за ремонт 25 000 руб. Требуется установить: (1) кто сегодня юридически является нанимателем и вправе действовать от его имени; (2) где проходит граница между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартирным оборудованием применительно к «трубе под ванной» и стояку; (3) обязана ли муниципальная сторона выполнить ремонт бесплатно; (4) каков порядок обжалования бездействия ЕДС и ЖКО.

Ниже разбор ведётся по каждой существенной версии (толкованию) отдельно, с выводами, поскольку результат существенно зависит от квалификации конкретного повреждённого участка и от статуса заявительницы.

Раздел 1. Кто является нанимателем после смерти отца и вправе ли мать действовать в интересах дочери

Версия 1.1. Нанимателем становится сама несовершеннолетняя дочь (основной сценарий)

После смерти нанимателя договор социального найма не прекращается, а продолжает действовать; нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним нанимателем (ч. 2 ст. 686 ГК РФ; ч. 2 ст. 82 ЖК РФ). Девочка, будучи членом семьи умершего нанимателя (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ — «дети... данного нанимателя»), проживала с ним и зарегистрирована в квартире. Следовательно, именно она приобретает статус нанимателя.

Поскольку 11-летний ребёнок является малолетним и по общему правилу недееспособным (ст. 28 ГК РФ), его жилищные права и обязанности реализуют законные представители — родители (ст. 61, 64 Семейного кодекса РФ; ст. 26, 28 ГК РФ). Мать как законный представитель вправе: - требовать переоформления лицевого счёта (открытия его на имя несовершеннолетней нанимателя с указанием матери как законного представителя); - требовать заключения (изменения) договора социального найма; - обращаться от имени ребёнка в УК, ГЖИ, органы местного самоуправления, прокуратуру и суд; - предъявлять требования о бесплатном ремонте, относящемся к обязанностям наймодателя.

Важно: отсутствие регистрации матери в спорной квартире само по себе **не лишает её родительских (законно-представительских) полномочий** — они основаны на родстве и подтверждаются свидетельством о рождении, а не штампом в паспорте (ст. 64 СК РФ).

Версия 1.2. Мать может быть признана членом семьи нанимателя либо нанимателем

Альтернативно мать вправе добиваться собственного статуса: - как **член семьи нанимателя** — ч. 1 ст. 69 ЖК РФ прямо относит к членам семьи нанимателя «проживающих совместно с ним... родителей данного нанимателя»; мать является родителем нанимателя и фактически проживает совместно. Вопрос о «вселении в установленном порядке» здесь спорен, поскольку проживание фактическое и длительное; - как **наниматель** — ч. 2 ст. 82 ЖК РФ: дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем. Порядок применения ст. 82 ЖК РФ разъяснён в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Практический вывод по Разделу 1. Наиболее надёжная и быстрая линия — действовать **от имени несовершеннолетней дочери как законный представитель**: именно дочь сегодня является нанимателем, а мать — её законным представителем. Требование ЖКО «оформить лицевой счёт на мать» юридически неверно постольку, поскольку нанимателем является ребёнок; лицевой счёт открывается (переоформляется) **на несовершеннолетнюю**, а мать вносится как законный представитель. Параллельно допустимо заявить и о признании матери членом семьи нанимателя (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) — это упростит и доступ к услугам, и обжалование. Отказ ЖКО переоформить счёт обжалуется (см. Раздел 5).

Раздел 2. Граница «общее имущество — внутриквартирное оборудование»: к чему относится труба под ванной и стояк

Это ключевой для дела вопрос, поскольку именно от него зависит, кто платит.

Версия 2.1. Повреждён стояк или ответвление от стояка до первого отключающего устройства → это ОБЩЕЕ имущество (ремонт бесплатный для семьи)

Состав общего имущества собственников МКД определён ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и конкретизирован п. 5, 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491). В состав общего имущества входят внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие, в частности, из: - **стояков**; - **ответвлений от стояков до первого отключающего устройства**; - самих первых отключающих устройств; - **первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков**.

Если дефект находится **до первого запорного крана** (стояк, троиник, ответвление от стояка), — это общее имущество. Его содержание и ремонт — обязанность управляющей организации (ст. 161, 162 ЖК РФ; п. 11 Правил № 491), финансируемая за счёт платы за содержание жилого помещения. Для нанимателя такие работы **бесплатны** — расходы несёт УК (а в конечном счёте — собственник, т. е. муниципалитет).

Версия 2.2. Повреждена внутриквартирная разводка после первого крана («труба под ванной») → зона ответственности нанимателя

Если неисправен участок **после первого запорного крана** (собственно разводка к смесителю/сифону, отвод от прибора), такой элемент относится к внутриквартирному оборудованию. По общему правилу: - капитальный ремонт жилого помещения — обязанность наймодателя (п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ; ч. 1 ст. 681 ГК РФ); - **текущий ремонт — обязанность нанимателя** (ч. 2 ст. 681 ГК РФ; Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25).

Замена отдельных участков трубопроводов отнесена к **текущему** ремонту (Приложение № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170). Полная замена

системы — капитальный ремонт (Приложение № 8 к тем же Правилам). Это и есть та разница, из-за которой позиции сторон расходятся: «замена участка трубы под ванной» формально выглядит как текущий ремонт, но если износ носит характер аварийного и касается общедомового участка — бремя переносится на УК/наймодателя.

Версия 2.3 (пограничная). Причина — ненадлежащее содержание общего имущества

Если утечка «из-под ванны» вызвана тем, что УК **не обеспечила надлежащее содержание** общедомовых сетей (износ стояка, свищи, коррозия), ответственность за последствия и за приведение сетей в порядок лежит на УК независимо от того, в какой точке проявился дефект (ст. 161, 162 ЖК РФ; Правила № 491). Это самостоятельное основание, которое следует заявлять наряду с основным.

Практический вывод по Разделу 2. Итог зависит от фактической точки повреждения. Поэтому **первый шаг — зафиксировать границу**: (а) письменно потребовать от УК акта обследования с указанием, повреждён ли стояк/ответвление до первого вентиля (общее имущество) или участок после него (зона нанимателя); (б) при возможности — фото/видеофиксация, показания соседей, обращение в аварийно-диспетчерскую службу с регистрацией заявки. Если стояк или участок до первого крана — ремонт **обязан** выполнить муниципалитет/УК бесплатно. Если это участок после крана — по общему правилу это текущий ремонт нанимателя, но и здесь возможны варианты (см. Версию 2.3 и Раздел 3).

Раздел 3. Обязан ли наймодатель (муниципалитет) устранить неисправность за свой счёт

Версия 3.1. Да, обязан — как наймодатель и как собственник

Обязанности наймодателя по договору социального найма прямо перечислены в ч. 2 ст. 65 ЖК РФ и включают: - участие в надлежащем содержании и ремонте **общего имущества** МКД (п. 2 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ); - осуществление **капитального ремонта** жилого помещения (п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ); - предоставление коммунальных услуг надлежащего качества (п. 4 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ).

Дополнительно ч. 3 ст. 65 ЖК РФ указывает, что наймодатель несёт и иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством. Наймодатель

отвечает за ненадлежащее исполнение этих обязанностей (ст. 66 ЖК РФ — ответственность наймодателя). Кроме того, собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ; ст. 39 ЖК РФ), а ремонт **общего имущества** финансируется за счёт платы за содержание, которую вносит наниматель, — то есть отдельно «за ремонт стояка» с семьи взимать нельзя.

Отдельно: взносы на капитальный ремонт общего имущества лежат на **собственнике** (муниципалитете), наниматели их не уплачивают (структура платы нанимателя — ст. 154, 155 ЖК РФ). Поэтому если неисправность квалифицируется как капитальный ремонт общего имущества, 25 000 руб. с семьи взиматься не должны.

Версия 3.2. Нет, расходы на нанимателе — при текущем ремонте внутриквартирного оборудования

Если повреждение относится к внутриквартирной разводке после первого крана, действует правило ч. 2 ст. 681 ГК РФ (текущий ремонт — наниматель) и Правила № 25. Тогда наймодатель формально не обязан оплачивать замену этого участка, и требование ЖКО об оплате в этой части законно.

Однако и здесь есть смягчающие аргументы, которые следует заявить: - если дефект вызван **естественным износом** оборудования, предоставленного нанимателю вместе с жильём (а не виновными действиями семьи), бремя содержания имущества, за состояние которого отвечает собственник, может быть возложено на наймодателя (ст. 210 ГК РФ; ст. 65 ЖК РФ) — эта позиция активно поддерживается судами применительно к социальному найму; - наймодатель обязан предоставлять коммунальные услуги **надлежащего качества** (п. 4 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ); аварийное состояние сетей водоснабжения этому требованию не соответствует, что даёт основание требовать безвозмездного устранения аварии.

Версия 3.3. Аварийный характер ситуации → немедленное реагирование УК

Утечка при пользовании водой — это аварийная ситуация. УК обязана осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание (Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»). Сроки устранения аварий на системах водоснабжения и водоотведения установлены Правилами № 170. За нарушение сроков и качества — перерасчёт платы (Правила предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, разд. IX-X).

Практический вывод по Разделу 3. Право на **бесплатный** ремонт возникает, если повреждён стояк/ответвление до первого отключающего устройства (общее имущество, п. 2 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ) либо если речь идёт о капитальном ремонте (п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ) или об аварийном состоянии сетей, вызванном ненадлежащим содержанием (ст. 161, 162 ЖК РФ). Если же объективно повреждён участок после первого крана — по общему правилу это текущий ремонт нанимателя, но и в этом случае можно настаивать на возложении расходов на наймодателя со ссылкой на естественный износ и на ст. 210 ГК РФ / ст. 65 ЖК РФ. Поэтому решающее значение имеет **акт разграничения** (Раздел 2).

Раздел 4. Что должна сделать мать: порядок действий

Шаг 1. Зафиксировать аварию и границу ответственности

- Письменно (с отметкой о приёме либо через электронные сервисы/ЕДС с присвоением номера заявки) потребовать от УК/ЖКО обследования и составления акта, в котором указать точку повреждения (до/после первого запорного крана).
- Составить акт осмотра с участием представителя УК; при отказе — акт составляется с участием двух свидетелей и (или) представителя ГЖИ.

Шаг 2. Письменное заявление в УК и наймодателю

Письменное (не устное!) заявление на имя руководителя УК и в орган местного самоуправления как наймодателя — с требованием устранить аварию в рамках содержания общего имущества (в случае Версии 2.1/2.3) либо выполнить капитальный ремонт (Версия 3.1). Заявление подаётся от имени законного представителя несовершеннолетней нанимателя. Один экземпляр — на руки с отметкой о приёме, либо заказным письмом с уведомлением.

Шаг 3. Переоформление лицевого счёта

Требование о переоформлении лицевого счёта заявляется **на имя несовершеннолетней нанимателя** с указанием матери как законного представителя (см. Раздел 1). При отказе — письменный мотивированный отказ обязателен: он станет предметом обжалования в ГЖИ.

Шаг 4. Обжалование бездействия ЕДС/УК

- **Государственная жилищная инспекция (ГЖИ/Мосжилинспекция)** — орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ; Постановление

Правительства РФ от 11.06.2013 № 493). Жалоба подаётся через официальный сайт, портал «Госуслуги», электронную приёмную или лично. ГЖИ вправе провести проверку и выдать УК предписание.

- **Орган местного самоуправления** (администрация) — как собственник и наймодатель. Заявление на имя главы администрации.
- **Роспотребнадзор** — при нарушении прав потребителя коммунальных услуг (Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»).
- **Прокуратура** — жалоба на бездействие (Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»).

Шаг 5. Судебное обжалование

- Оспаривание бездействия/действий организаций, наделённых публичными функциями, — по правилам гл. 22 КАС РФ (в части, где УК/орган выступает как обязанный субъект публичного характера), либо в порядке искового производства — о понуждении к исполнению обязанности по ремонту и о взыскании убытков (ГПК РФ).
- Одновременно возможно требование о перерасчёте платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества (Правила № 354).

Шаг 6. Если ЕДС — московская система

В Москве ЕДС работает под контролем Мосжилинспекции и портала «Наш город». Жалоба на неотработку заявки подаётся через Мосжилинспекцию и/или указанный портал.

Практический вывод по Разделу 4. Оптимальная последовательность: письменная заявка в УК/ЕДС с фиксацией → при бездействии (обычно достаточного срока — несколько дней для аварии, до 30 дней для обычных работ) → жалоба в ГЖИ и прокуратуру одновременно → при отсутствии результата → суд с требованием безвозмездного ремонта. Устное обращение в ЕДС без письменной фиксации — главная причина «отсутствия реакции»; настаивайте на письменной форме и на присвоении номера заявки.

Раздел 5. Итоговые практические выводы (сводка по версиям)

Версия А (наиболее вероятная и выгодная). Повреждён стояк/участок до первого отключающего устройства либо имеет место аварийное состояние общедомовых сетей вследствие ненадлежащего содержания. - Наниматель — несовершеннолетняя дочь; мать действует как законный представитель. -

Ремонт обязан выполнить муниципалитет/УК **бесплатно** (п. 2 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ; ст. 161, 162 ЖК РФ). - Куда обращаться: письменное заявление в УК и администрацию → ГЖИ → прокуратура → суд.

Версия Б. Повреждён участок после первого запорного крана (внутриквартирная разводка). - По общему правилу это текущий ремонт нанимателя (ч. 2 ст. 681 ГК РФ). - Но и здесь возможно возложить расходы на наймодателя при доказанности естественного износа и неисполнения обязанностей по содержанию (ст. 210 ГК РФ; ст. 65 ЖК РФ). - Тактика: письменное заявление наймодателю с требованиями по ст. 65 ЖК РФ; при отказе — спор в суде.

Версия В (статусный аспект). Независимо от квалификации ремонта, семья вправе: - переоформить лицевой счёт **на несовершеннолетнего нанимателя** с указанием матери как законного представителя; - признать мать членом семьи нанимателя (ч. 1 ст. 69 ЖК РФ) либо нанимателем (ч. 2 ст. 82 ЖК РФ, с учётом разъяснений Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14); - прекратить начисление платежей на умершего и оформить перерасчёт.

Ключевой практический совет. Исход дела определяет **акт, фиксирующий точку повреждения**. Добивайтесь составления такого акта представителем УК и его выдачи семье; в случае отказа — фиксируйте дефект фотоматериалами и показаниями свидетелей. Именно этот документ превращает вопрос «кто должен платить 25 000 руб.» из спора о словах в вопрос о применимой норме (п. 2/3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ — бесплатно, либо ч. 2 ст. 681 ГК РФ — за счёт нанимателя).

Список использованных нормативных источников

Жилищный кодекс РФ: - ст. 20 — государственный жилищный надзор; - ст. 36 — общее имущество собственников помещений в МКД; - ст. 39 — обязанность содержания общего имущества; - ст. 65 — права и обязанности наймодателя по договору социального найма (п. 2, 3 ч. 2; ч. 3); - ст. 66 — ответственность наймодателя; - ст. 67 — права и обязанности нанимателя; - ст. 68 — ответственность нанимателя; - ст. 69 — члены семьи нанимателя; - ст. 82 — изменение договора социального найма (ч. 2 — замена нанимателя); - ст. 153-155 — внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги; - ст. 161-162 — управление МКД, обязанности управляющей организации.

Гражданский кодекс РФ: - ст. 26, 28 — дееспособность несовершеннолетних; - ст. 210 — бремя содержания собственником; - ст. 678 — обязанности нанимателя жилого помещения; - ст. 681 — капитальный и

текущий ремонт (ч. 1, 2); - ст. 686 — замена нанимателя в договоре найма жилого помещения.

Семейный кодекс РФ: - ст. 61 — равенство прав родителей; - ст. 64 — права и обязанности родителей по защите прав и интересов детей (законное представительство).

Подзаконные акты: - Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 — Правила содержания общего имущества в МКД (п. 5, 6, 11); - Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 — Правила пользования жилыми помещениями; - Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 — Правила предоставления коммунальных услуг; - Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 — Правила осуществления деятельности по управлению МКД; - Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 — Положение о государственном жилищном надзоре; - Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 — Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Приложения № 7 — текущий ремонт; № 8 — капитальный ремонт).

Федеральные законы: - Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»; - Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации».

Процессуальные кодексы: - Кодекс административного судопроизводства РФ, гл. 22 — обжалование решений, действий (бездействия) органов и организаций, наделённых публичными полномочиями; - Гражданский процессуальный кодекс РФ — исковое производство о понуждении к исполнению обязанности и возмещении убытков.

Акты судебного толкования: - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Об источниках правового контекста. Приведённые в задании ссылки на Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ, Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ, Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ и Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп содержат **идентичный** текст ст. 65 и ст. 82 ЖК РФ и полностью воспроизводят действующие редакции этих статей. Основным (первичным) источником следует считать непосредственно Жилищный кодекс РФ; указанные документы в части ст. 65 и 82 ЖК РФ не меняют содержание норм и приведены как подтверждающие тождество редакций.