

КАКОЙ РЕМОНТ В КВАРТИРЕ СЛУЖБЫ ЖКХ ОБЯЗАНЫ ДЕЛАТЬ БЕСПЛАТНО?

Бремя по содержанию квартир и общего имущества в многоквартирном доме (МКД) несут их собственники, если иное не установлено законом (ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30, ст. 39 ЖК РФ).

На финансирование текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД с собственников квартир взимается плата (ч. 2 ст. 154, ст. ст. 156, 158, 166, 169 ЖК РФ; разд. III Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Таким образом, основную нагрузку по поддержанию в надлежащем состоянии и текущему ремонту общего имущества в МКД несет управляющая компания, избранная общим собранием собственников квартир, ТСЖ, жилищный кооператив или жилищно-коммунальная служба (ДЕЗ) в муниципальных домах (ст. 161 ЖК РФ).

Соответственно, указанные организации обязаны без дополнительной платы делать ремонт имущества, которое относится к общему имуществу МКД.

1. Общее имущество в МКД, подлежащее бесплатному ремонту

1.1. Состав общего имущества

В состав общего имущества включаются в том числе:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;

- 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;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях (п. п. 5 - 7 Правил N 491).

1.2. Разграничение ответственности собственника и ЖКХ

Для решения вопроса о том, кто должен делать ремонт - собственник квартиры или служба ЖКХ, необходимо определить внутренние границы коммунальных инженерных систем, по которым будет разграничиваться эксплуатационная ответственность собственника и службы.

Так, например, ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование, в границы эксплуатационной ответственности службы ЖКХ не входят.

При этом границы эксплуатационной ответственности между собственником и службой

могут быть закреплены документально, например в договоре с управляющей компанией.

В случае аварии или поломки оборудования, находящегося в квартире, но относящегося к общедомовому оборудованию, управляющая компания (ТСЖ, ЖСК) обязана произвести его текущий ремонт бесплатно (см., например, Решение Верховного Суда РФ от 30.11.2011 N ГКПИ11-1787).

Кроме того, если необходимость ремонта внутри квартиры вызвана ненадлежащим оказанием коммунальных услуг, собственники квартир также вправе потребовать от службы ЖКХ возмещения понесенных на ремонт расходов или произведения ремонта за счет службы (п. п. 149, 151 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

2. Оборудование, не подлежащее бесплатному ремонту

Исходя из указанных выше нормативных актов можно сделать вывод, что управляющая компания вашего дома (ТСЖ, ЖСК) или ДЕЗ не обязаны производить бесплатный ремонт следующего оборудования:

- индивидуальных приборов учета воды, газа, электричества;
- газовых и электрических плит;
- сантехнического оборудования, находящегося в квартире (смесителей, кранов, ванн, раковин, унитазов, водонагревателей и тому подобного оборудования);
- труб и отводов, расположенных на ответвлениях от стояков после отключающего устройства или запорно-регулирующего крана;
- домофонов, находящихся в квартире;
- электрических кабелей, розеток и иных электрических элементов, расположенных внутри квартиры;
- иного оборудования и имущества, не относящихся к общедомовому имуществу и обслуживающих только одну квартиру.

3. Спорные случаи

Наибольшее количество споров со службами ЖКХ занимают споры относительно отнесения к общему имуществу внутриквартирных радиаторов отопления, что вызвано тем, что четко определить внутреннюю границу эксплуатационной ответственности по сетям отопления затруднительно. Поэтому относительно радиаторов позиция является неоднозначной. Существует мнение, поддерживаемое отдельными судами, что внутриквартирные радиаторы относятся к общему имуществу (Письмо Минрегиона России от 04.09.2007 N 16273-СК/07). Однако оно не является единственным. Так, Верховный Суд РФ указал, что в состав общего имущества собственников помещений в МКД включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.) (Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2009 N КАС09-547).

Также существует мнение о том, что радиаторы не относятся к общему имуществу в том случае, если они имеют отключающие устройства. Отсутствие отключающего устройства на радиаторе подтверждает, что отопительный прибор в квартире (радиатор отопления) является элементом единой общедомовой системы отопления.
