

Комментарии экспертов...

Россиянам, у которых есть батареи, сообщили о новом правиле

Источник: <https://youtu.be/K9BPKnS3-4k?si=QVhWFJWiw3vTovmH>

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru



Антон Битюцкий

Юрист в сфере ЖКХ, директор ООО «Буква Закона»

Краснодарский филиал

«ПОРЯДОК ПЕРЕУСТРОЙСТВА (ПЕРЕНОС КОММУНИКАЦИЙ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОГЛАСОВАННОЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВО»

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ). Переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (абз. 2 п. 1.7.1 Правил утв. постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003 года N 170).

Переустройство помещения в многоквартирном доме подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления, для этого в указанный орган предоставляется подготовленный и оформленный в

установленном порядке проект переустройства переустраиваемого помещения в многоквартирном доме (часть 1, пункт 3 части 2 статьи 26 ЖК РФ). При этом если ряд документов предоставлен не был, то уполномоченный орган самостоятельно их запрашивает по собственной инициативе (части 2, 2.1 статьи 26 ЖК РФ).

Зачастую под видом переустройства в уполномоченный орган представляется проект, в котором вносятся изменения в общедомовые коммуникации или в проект многоквартирного дома, в результате заявитель получает отказ в переустройстве.

Согласно пунктам 5, 6, 7 Правил №491 утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 в состав общего имущества включаются:

В отношении горячего и холодного водоснабжения — стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств;

В отношении водоотведения — стояки, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, крестовина.

В отношении газоснабжения — состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

В отношении отопления — стояки, обогревающих элементов (в случае если отсутствуют отключающие устройства), отключающие радиаторы отопления, устройства.

В отношении электроснабжения — этажных щитков и шкафов, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Собственнику самостоятельно внести изменения в проектную документацию на многоквартирный дом будет затруднительно. Внесение измене-

ний в проектную документацию как правило осуществляется при проведении капитального ремонта многоквартирного дома (глава 15 ЖК РФ) в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством.

ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ

При проведении переустройства в жилом помещении важно соблюдать установленные правила и нормы, чтобы избежать негативных последствий для здания и его обитателей. Рассмотрим основные запреты и требования, которые необходимо учитывать.

ЗАПРЕТ НА САМОВОЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ОТОПИТЕЛЬНЫХ СИСТЕМ

Согласно подпункту «в» пункта 35 Правил N 354, запрещено:

— Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

— Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией.

ЗАПРЕТ НА ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ, НАРУШАЮЩИЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ И ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

В соответствии с пунктом 1.7.2 Правил, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003 года N 170, не допускается переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), если они ведут к:

— Нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания.

— Нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на них оборудования.

— Ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов.

— Нарушению противопожарных устройств.

Соответствие инженерно-технических систем проектной документации

Федеральный закон от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» устанавливает, что система инженерно-технического обеспечения является одной из систем здания или сооружения, предназначенной 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).

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОГЛАСОВАННОЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВО

Переустройство жилого помещения без согласования с соответствующими органами может привести к серьезным последствиям для собственника. Рассмотрим основные аспекты ответственности за несогласованное переустройство.

ПРОДАЖА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ПУБЛИЧНЫХ ТОРГОВ

Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в срок в установленный органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа, принимает решение:

— в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

— в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

При этом частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации допускается обращение лица с иском о сохранении помещения в многоквартирном доме в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, который подлежит удовлетворению, если таким сохранением не нарушаются права и законные интересы граждан, либо не создается угроза их жизни или здоровью.

АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Согласно части 2 статьи 7.21 КоАП РФ самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, если иное не установлено частью 4 статьи 9.23 настоящего Кодекса, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц — от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц — от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

В случае если при переустройстве было произведено подключение к общедомовым коммуникациям в обход индивидуального прибора учета, исполнитель (управляющая организация) обязан составить акт о выявлении несанкционированного подключения в порядке, установленном Правилами №354 (пункт 62).

На основании акта о выявлении несанкционированного подключения исполнитель направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальные услуги. Доначисление производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования и его круглосуточной работы за период, начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования, доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

**Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru**



Наталья Золотухина

Правовая помощь ЖКХ, Юрист

Для того, чтобы понять, является ли батарея общедомовым имуществом или принадлежит собственнику, обратимся к нормам жилищного законодательства.

Исходя из положений ст. 290 ГК РФ к общему имуществу многоквартирного дома, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, относятся общие помещения многоквартирного дома, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в п. 2 ст. 287.6 ГК РФ.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, определен ст. 36 ЖК РФ и п. п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее — Правила №491).

Вопросы распоряжения общим имуществом многоквартирного дома относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). В соответствии с жилищным законодательством собственники помещений в многоквартирном доме совместно владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом.

На основании пп. д п. 2 Правил №491 в состав общего имущества включаются: механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Согласно п. 6 указанных правил в состав общего имущества включается 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.

Кроме того, в решении Верховного Суда РФ от 22.09.2009 N ГКПИ09-725 указано, что расположенные в квартире собственника приборы отопления индивидуализированы и обслуживают одно конкретное помещение, поэтому не могут быть отнесены к общему имуществу.

В состав общего имущества включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.).

Отметим, что суды различных инстанций не имеют однозначной позиции по делам, связанным с отнесением батарей, в том числе полотенцесушителей, к общему имуществу в многоквартирном доме.

С учетом изложенного, можно сделать вывод о том, что если батарею можно полностью отключить от отсекающих кранов, значит, батарея является имуществом собственника. В случае если кран является отсечным и батарею можно полностью отключить от снабжения теплом, батарея является имуществом собственника, а кран является общим имуществом, также как стояк и ответвления от стояка до этого крана. Если у батареи только один кран, и он не позволяет отключить полностью батарею от стояка, батарея в этом случае является общедомовым имуществом.

Определить самостоятельно является ли батарея общедомовым имуществом или имуществом собственника бывает проблематично, в этом

случае можно вызвать специалиста, который осмотрит батарею и ответит на данный вопрос.

Мы считаем, что батареи, все-таки относятся к имуществу собственника, и предлагаем своим клиентам (ТСЖ, ЖСК) вносить в повестку общего собрания вопрос об исключении из состава общедомового имущества приборов отопления (радиаторов) в отдельных квартирах, нежилых помещениях.

С точки зрения управляющей компании, выгодно исключить батареи из общедомового имущества, т.к. собственник сам будет нести ответственность за батарею в своей квартире. С точки зрения собственника, лучше, если батарея будет в составе общедомового имущества, ведь если произойдет аварийная ситуация, управляющая компания покроет все убытки. Поэтому необходим баланс интересов.

**Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru**



Федор Тимофеев

*эксперт в области технологического присоединения
к сетям электро- водо- газоснабжения и владелец
юридической компании Timofeev Group, <https://timofeev.group>*

На самом деле никакого «нового правила» нет. На мой взгляд, решение суда абсолютно логичное и соответствует законодательству.

Давайте кратко рассмотрим ситуацию — соседи сверху залили соседей снизу.

Соседи снизу посчитали, что в затоплении виноваты соседи сверху и подали против них иск в суд в целях компенсации ущерба, но ошиблись.

А ошиблись они, потому что затопление произошло в результате прорыва радиатора отопления, а радиатор отопления входит в состав общего имущества.

Это утверждено Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2023) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», а именно, пунктом 6 «В состав общего имущества включается 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.»

В свою очередь, за содержание общего имущества отвечает управляющая компания многоквартирного дома. Это следует из статьи

162 Жилищного Кодекса РФ “Договор управления многоквартирным домом”.

Цитирую: “По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.”

Таким образом, протечка произошла не по вине соседей сверху, а по вине Управляющей компании, которая, вероятно, не содержала радиатор отопления в надлежащем техническом состоянии. Однако, соседи снизу подали иск не против УК, а против соседей сверху. При этом истцы оплатили экспертизу в размере 28500 рублей, которая и установила вину УК, а не ответчика (соседей снизу).

Кроме этого, соседи сверху успели понести некоторые юридические расходы. Так как данные расходы были понесены из-за ошибки истца по определению ответчика, то суд верно определил, что истец обязан их компенсировать ответчику и оплатить экспертизу.

Из всей этой ситуации следует сделать вывод — прежде чем подавать иск в суд, посоветуйтесь с грамотным юристом. Ведь успех всего судебного дела более всего зависит от грамотно проведенной досудебной работы.