



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023

Тел. (812) 576-0258 Факс (812) 576-0818

E-mail: gk@gov.spb.ru

<http://www.gov.spb.ru>

**Главам
администраций районов
Санкт-Петербурга**

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ 01001

№ 2-2933/15-0-0

от 26.08.2015



**«О содержании балконов и лоджий
многоквартирных домов»**

Уважаемые руководители!

В связи с необходимостью надлежащей организации работы по содержанию балконов и лоджий многоквартирных домов направляю следующую информацию.

Согласно подпункту «в» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Балконные плиты, отнесенные к ограждающим несущим конструкциям, включаются в состав общего имущества как конструктивные части здания, обеспечивающие его прочность и устойчивость. С учетом технических особенностей этих конструкций балконные плиты отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме, что подтверждено определением апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 17.01.2012 № КАС11-789.

Таким образом, балконы и лоджии являются частью общего имущества многоквартирного дома.

Согласно части 3 статьи 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. В соответствии с пунктами 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений, в том числе путем заключения договора управления многоквартирным домом. Согласно пункту 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ, выполняемых в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, утвержден постановлением Правительства РФ 03.04.2013 № 290 (далее - Минимальный перечень). Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования с учетом Минимального перечня. В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилищного фонда предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы).

Пунктами 3.5.8, 4.2.1.5 Правил и норм установлено, что организация по обслуживанию жилищного фонда следит за недопущением самостоятельного переоборудования балконов и лоджий; не должна допускать ослабления креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя. Самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства не допускается (пункт 4.2.4 Правил и норм). Самовольно установленные козырьки над балконами квартир в состав общедомового имущества не входят. Обязанность по очистке таких козырьков от снега и наледи лежит на собственниках квартир, что также подтверждается судами (апелляционное определение Мурманского областного суда от 12.11.2014 № 33-3489-2014, апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 16.02.2012 по делу № 33-1272, апелляционные определения Московского городского суда от 28.11.2013 по делу № 11-38776 и от 26.08.2013 по делу № 11-27430).

Так, установлена административная ответственность за самовольное переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая устройство дополнительных оконных проемов, дополнительного остекления, дополнительных входов, самовольную установку козырьков, навесов (статья 18 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге»).

Вместе с тем, согласно пунктам 4.2.4.1, 4.2.4.2 Правил и норм работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений правила содержания балконов, эркеров и лоджий. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению.

Также организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние кровли. Очистка кровли от наледей и сосулек должна производиться по мере необходимости, при этом очищение мягкой кровли от снега не предусматривается, за исключением, в частности, снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи на балконах и козырьках (пункты 4.6.1.1 и 4.6.1.23 Правил и норм).

На основании вышеизложенного и в соответствии со сложившейся судебной практикой (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 02.03.2011 по делу

№ А31-2718/2010, апелляционное определение Пермского краевого суда от 20.05.2013 по делу № 33-4741, апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.07.2012 по делу № 33-7781/2012, апелляционное определение Московского городского суда от 14.07.2014 по делу № 33-27935) надлежащая эксплуатация балконов многоквартирного дома, включая очистку их от снежных навесов и наледи, должна быть обеспечена в процессе управления этим домом управляющей организацией, объединениями собственников жилья.

Кроме того, замена и (или) восстановление отдельных элементов несущих строительных конструкций, в том числе балконных плит, в связи с опасностью их обрушения возможны в рамках капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома путем включения данного вида работ в региональную программу в соответствии с критерием оценки очередности проведения капитального ремонта. Факт опасности обрушения отдельных элементов несущих строительных конструкций должен быть подтвержден предписанием Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга и приняты меры по обеспечению безопасности жизни и здоровью граждан и имущества.

Дополнительно сообщая, что балконы и лоджии могут быть частью жилого помещения в случае проведения перепланировки и (или) переустройства данного жилого помещения.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка - изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка и (или) переустройство жилого помещения выполняются по согласованию с администрацией соответствующего района Санкт-Петербурга в соответствии с Административным регламентом предоставления администрациями районов Санкт-Петербурга государственной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в Санкт-Петербурге, утвержденным распоряжением Жилищного комитета от 13.04.2012 № 263-р.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, в состав которой входят, в том числе представители Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Председатель
Жилищного комитета**

Джалалов А.И. 5760846
Калинкина Т.В.


В.В.Шиян




