

## Правовое заключение

В силу части 1 [статьи 39](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

[Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации ([часть 3 ст. 39 ЖК](#)).

В соответствии с [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, **в состав общего имущества входят несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, **плиты перекрытий, балконные и иные плиты**, несущие колонны и иные несущие конструкции), 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), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома ([пункт 2](#)).

[Пунктом 10](#) Правил N 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан; сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Исходя из [пункта 11](#) Правил N 491 содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя, в том числе осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в [подпунктах "а" - "д" пункта 2](#) этих Правил.

Согласно [части 2.2 статьи 161](#) Жилищного кодекса при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив **несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме**. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

На основании [пункта 18](#) Правил N 491 текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

[Пунктом 20](#) Правил N 491, определено, что если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы

собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами **с отражением этого факта в акте осмотра**, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 22 Правил № 491).

Как следует из пункта 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда **должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.**

Пунктом 7 приложения N 7 к указанным правилам установлено, что к текущему ремонту отнесены работы по восстановлению или замене отдельных участков и элементов балконов.

Пункт 9 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 **предусматривает при выявлении нарушений и повреждений несущих конструкций балконов разработку плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.**

В соответствии со [статьей 7.22](#) КоАП РФ нарушение **лицами**, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 04.06.2018 по делу N А12-10891/2018, оставленным в силе судами апелляционной и кассационной инстанциями, ТСН отказано в исковых требованиях о признании незаконным постановления Инспекции государственного жилищного надзора о привлечении к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (ненадлежащее техническое состояние балконных плит).

**Вывод: ТСН обязано осуществлять мероприятия по надлежащему содержанию и ремонту балконной плиты, в т.ч. посредством устранения протечки от попадания дождевых вод, осуществлять гидроизоляцию уличных балконов, примыкания вертикальных стен к плите перекрытия, не допускать нарушения и ухудшение эксплуатационных качеств несущих конструкций балконов.**