КАКОЙ РЕМОНТ В КВАРТИРЕ СЛУЖБЫ ЖКХ ОБЯЗАНЫ ДЕЛАТЬ БЕСПЛАТНО?

По материалам "Электронного журнала "Азбука права", 2018 г

Службы ЖКХ обязаны без дополнительной платы ремонтировать имущество, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома. Если ремонт в квартире необходим из-за ненадлежащего оказания коммунальных услуг, от службы ЖКХ можно потребовать ремонт за ее счет или возмещение понесенных на ремонт расходов.

Бремя содержания квартир и общего имущества в многоквартирном доме (МКД) несут их собственники и наниматели по договору социального найма, если иное не установлено законом (ст. 210 ГК РФ, [ч. 3 ст. 30](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100237&fld=134), [ст. 39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100285&fld=134), [п. п. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100454&fld=134) - [4 ч. 3 ст. 67](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100456&fld=134) ЖК РФ).

На финансирование текущего ремонта общего имущества в МКД с собственников квартир и нанимателей взимается плата. Плата на проведение капитального ремонта общего имущества с нанимателей не взимается, с собственников квартир - взимается (п. 5 ч. 3 ст. 67, [ч. 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100901&fld=134), [2 ст. 154](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=187&fld=134), [ст. ст. 156](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100925&fld=134), [158](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100941&fld=134), [166](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=205&fld=134), [169](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=241&fld=134) ЖК РФ; разд. III Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491; [вопрос N 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=182017&dst=100031&fld=134) Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2 (2015), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015).

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. ст. 65, [66](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=100441&fld=134), [161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=312201&dst=101107&fld=134) ЖК РФ).

***Справка.*** *Содержание общего имущества в МКД*

*Под содержанием общего имущества в многоквартирном доме понимается комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (п. 10 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).*

Соответственно, указанные организации обязаны без дополнительной платы ремонтировать имущество, которое относится к общему имуществу МКД.

**Общее имущество в МКД, подлежащее бесплатному ремонту**

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-регулировочных 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 запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового 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 по отоплению и (или) горячему водоснабжению;

- 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 МКД, 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=309095&dst=100040&fld=134) Правил N 491).

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

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 могут быть закреплены документально, например в договоре с управляющей компанией или в приложении к нему (Письмо Минстроя России от 01.04.2016 N 9506-АЧ/04).

В случае аварии или поломки оборудования, находящегося в квартире, но относящегося к общедомовому оборудованию, управляющая компания (ТСЖ, жилищный кооператив) обязана произвести его текущий ремонт бесплатно.

Кроме того, если необходимость ремонта внутри квартиры вызвана ненадлежащим оказанием коммунальных услуг, от службы ЖКХ возможно требовать возмещения понесенных на ремонт расходов или произведения ремонта за счет службы (п. п. 149, [151](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=307319&dst=100546&fld=134) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

**Оборудование, не подлежащее бесплатному ремонту**

Из указанных выше нормативных актов можно сделать вывод, что управляющая компания вашего дома (ТСЖ, жилищный кооператив) 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-регулировочного 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.

**Спорные случаи**

Наибольшее количество споров со службами ЖКХ вызывает отнесение к общему имуществу внутриквартирных радиаторов отопления. Это связано с тем, что четко определить внутреннюю границу эксплуатационной ответственности по сетям отопления затруднительно. Поэтому относительно радиаторов позиция является неоднозначной. Существует мнение о том, что внутриквартирные радиаторы относятся к общему имуществу ([Письмо](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=99612) Минрегиона России от 04.09.2007 N 16273-СК/07).

Однако чаще всего суды занимают противоположную позицию. 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.). Те радиаторы, которые обслуживают только одну квартиру, в том числе имеющие отключающие устройства (запорную арматуру), в состав общего имущества не включаются.

Филиал ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ленинградской области в Гатчинском районе»