



## ООО Управляющая компания «КАПИТЕЛЬ»

196605, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г., поселок Шушары, тер.Пулковское,  
ул.Кокколевская, дом 1, строение 1, офис 3.20, помещение 42-Н  
Тел.: +7(812)409-39-39, e-mail: ukkapitel@yandex.ru, сайт: ukkapitel.ru

---

### ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В связи с возросшим числом обращений собственников по вопросам очистки и ремонта витражных остеклений балконов/, считаем необходимым дать разъяснения.

Витражное и оконное остекление балкона не относится к общему имуществу дома и является имуществом собственника помещения в МКД в силу следующего.

Согласно пп. 3 п.1 ст.36 ЖК РФ, п.1 ст.290 ГК РФ, к общему имуществу в МКД относятся, в частности, несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений **и обслуживающее более одного помещения.**

Подпунктом 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. N 170, предусмотрено, что балконы отнесены к несущим конструкциям.

Согласно пунктам 8, 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" строительная конструкция - это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции, которая должна отвечать требованиям механической безопасности и находится в состоянии, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания, сооружения или их части.

Также состав общего имущества в МКД конкретизирован в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного помещения. 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.

К аналогичным выводам пришел и Верховный суд РФ в Определении от 17 января 2012 г. № КАС11-789.

Исходя из анализа действующего законодательства и сложившейся судебной практики, **балкон (лоджия), расположенный в квартире, предназначенный для использования проживающими в этой квартире гражданами и для обслуживания только одной квартиры, не относится к общему имуществу собственников помещений МКД.**

Факт предназначения балкона (лоджии) для обслуживания одной квартиры **подтверждается**, в частности, наличием выхода на балкон (лоджию) только из одного помещения (ч. 2, 5 ст. 15, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; Информация Минстроя России; Определение Верховного Суда РФ от 03.07.2018 N 19-КГ18-9).

Однако балконные плиты (плиты лоджии) входят в состав общего имущества многоквартирного дома как ограждающие несущие конструкции (п. 2 Правил N 491, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Таким образом, к общему имуществу в многоквартирном доме относятся только балконные плиты (плиты лоджий), пользование которыми и их содержание осуществляются в порядке, установленном для общего имущества собственников помещений в МКД.

**Балконные двери, проемы, остекление - относятся к личному имуществу, содержание которого осуществляет собственник самостоятельно в установленном порядке по аналогии с остеклением оконных проёмов здания, окон VELUX и т.п.**

**Исходя из вышеизложенного, обслуживание балконного остекления (ремонт, очистка, мытье) является зоной ответственности собственника.**

Зона ответственности собственника означает, что собственник или приглашённый им квалифицированный специалист должен выполнять требования инструкции по эксплуатации и завода-изготовителя в части выполнения сезонных регулировок, очистки механизмов и уплотнителя, смазки движущихся частей и пр.

Застройщик несет гарантийные обязательства по устранению выявленных собственником дефектов в рамках гарантийного срока, указанного в договоре долевого участия.

Гарантийные условия, как правило, содержат в себе ограничения по производству строительно-монтажных и/или ремонтных работ, способных повлечь негативные последствия для элементов конструкции витражного остекления и конструктива здания.

Если дефекты балконного остекления возникли в результате проведения собственником помещения каких-либо работ, равно как и в результате ненадлежащего содержания принадлежащего собственнику имущества, гарантийные обязательства застройщика на такие дефекты не распространяются.

В полной мере ограничения по гарантии распространяются на случаи изменения собственником проектных решений, таких как замена холодного остекления на тёплое.

В случае замены холодного остекления на тёплое весь вертикальный ряд балконов застройщиком снимается с гарантии. Для того, чтобы исключить нанесение ущерба собственникам балконов, расположенных в вертикальном ряду, собственник балкона, на котором производится замена остекления, должен обеспечить принятие на себя гарантийных обязательств на вертикальный ряд организаций, производящей работы по замене остекления на его балконе.

**Исполнительный директор**

21.08.2024



**А.В. Зайцев**