

Почему балкон относят к общему имуществу дома?

Если Вы сомневаетесь, что балконная плита вашего балкона входит в состав общего имущества дома, согласно подпункта «в» пункта 2 Правил содержания общего имущества дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, то Вам следует обратить внимание на следующее.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, **несущие конструкции дома**, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, **обслуживающее** более одной квартиры.

Пункт 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации также включает в **состав общего имущества ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома**.

В соответствии с подпунктами 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. № 170, балкон является несущей конструкцией. **При проектировании строительной конструкции здания прочность и устойчивость рассчитывается с учётом балконных плит.**

Ограждающие несущие конструкции, в том числе и балконные плиты, включаются в состав общего имущества как конструктивные части здания, обеспечивающие его прочность и устойчивость.

Часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, раскрывая юридическое содержание понятия квартиры как структурно обособленного помещения, не указывает, какие строительные конструкции её образуют, т.е. не указывает на балконную плиту, как составную часть квартиры.

В пункте 1 статьи 290 ГК РФ слова **«обслуживающее более одной квартиры»** относится к оборудованию за пределами или внутри квартиры.

Председатель Совета
Регионального общественного движения
«Патриот» в защиту прав граждан в сфере
жилищно-коммунальных услуг
В. Бабичев

Комментарии Инфоцентра ЖКХ

«По Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, в его состав действительно входят балконные плиты и несущие стены (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491). Это означает, что ваш балкон — это неременная часть общего имущества, за содержание которой вы оплачиваете своей управляющей компании. Ремонт несущих стен и конструкций обязаны выполнять представители управляющей компании согласно правилам законодательства РФ.

Однако обратите внимание что:

- собственник балкона обязан самостоятельно следить за состоянием парапетов балкона и иных прилегающих конструкций (застекленных окон, крыши и прочее);
- решением общего собрания собственников балконы, плиты и пр. должны быть включены в состав общего имущества. Если же балкон - общее имущество собственников, то для его ремонта можно необходимо обратиться в управляющую

компанию, но денежные средства, затраченные на производство ремонта, будут возмещены за счет всех жильцов дома.

И имейте ввиду, что раздел II Правил и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 предусматривает, что система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в **необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.**

Статья 156 ЖК РФ (Размер платы за жилое помещение) п.7 п.8 устанавливают, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Статья 158 ЖК РФ (Расходы собственников помещений в многоквартирном доме) предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Поэтому прежде чем предъявлять претензии к управляющей компании по ремонту балконов нужно убедиться включались ли расходы на это в смету расходов на содержание дома и были ли они утверждены решением общего собрания.