



Департамент з питань
житлово-комунального
господарства
Адміністрації міста Ялта
Республіки Крим

Департамент по вопросам
жилищно-коммунального
хозяйства Администрации
города Ялта Республики
Крым

Къырым Джумхуриет Ялта
шеэр мемуриетининь
темелли къуруджулыкь
Депатаменти

По поручению руководства Администрации города Ялта Республики Крым, Департамент по вопросам жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Ялта Республики Крым, рассмотрев письмо УК ООО «ПЕРСПЕКТИВА-СЕРВИС» по вопросу порядка действий Управляющей компании в случае самовольного остекления балкона собственниками помещений в МКД, сообщает следующее.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном участке объекты.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом.

Все вопросы решаются общим собранием собственников жилых помещений, либо в судебном порядке.

Если остекление балкона, не предусмотрено проектом дома, то Управляющая организация имеет право потребовать от владельцев квартиры привести балкон в изначальное состояние - демонтировать остекление балкона.

Собственник помещения должен соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме и права и интересы соседей, в том числе получать разрешения на переустройство/перепланировку своей квартиры (ст. ст. 29,

30 Жилищного кодекса Российской Федерации). Ограждающие несущие конструкции МКД: фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции – включены в состав общего имущества собственников (п.п. «в» п. 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (ред. от 27.03.2023) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»). Такие объекты принадлежат всем владельцам помещений в доме на праве общей долевой собственности (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). Один собственник квартиры в доме не вправе использовать или переустраивать элементы общего имущества без согласия остальных жителей дома и получения разрешительных документов от муниципалитета. В ином случае, согласно ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, владелец самовольно переустроенной квартиры обязан привести своё жилое помещение в прежнее состояние.

Управляющая домом организация отвечает за надлежащее содержание общего имущества в доме и в соответствии с решениями общего собрания собственников проводит его текущий и капитальный ремонт (ч. ч. 2, 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.п. 10, 42 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491). Управляющая организация в силу закона и наличия договорных отношений несёт ответственность за безопасность многоквартирного дома и сохранность общего имущества. Следовательно, на организации лежит обязанность по защите прав и интересов собственников многоквартирного дома, куда входит и защита их прав в судебном порядке.

Начальник департамента

Ю. ЖУРАВЛЕВ

