

ЧАСТО ЛИ СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР НАРУШАЮТ ЗАКОН

Виктория Колязина, журналист

Подавляющее большинство владельцев квартир нарушают нормы и правила, о существовании которых даже не подозревают. Однако, как известно, незнание закона не освобождает от ответственности. Эксперты обращают внимание на два самых распространенных правонарушения, наказание за которые может стать неприятной неожиданностью для собственников жилья: остекление балкона и установка кондиционера.

Остекление балкона — вне закона

За последние годы уровень грамотности населения в вопросах соблюдения норм Жилищного кодекса значительно вырос. Почти все выучили наизусть, что перепланировка в квартире должна согласовываться: в противном случае возможны проблемы при продаже переделанного жилья. При этом подавляющее большинство владельцев квартир продолжают воплощать свои дизайнерские фантазии на свой страх и риск, хотя понимают, что идут на нарушение закона. А вот тот факт, что столь распространенное и привычное остекление балкона тоже является незаконным, почти у всех собственников жилья вызывает удивление. Между тем остекление балкона по закону — такая же перепланировка, как и перенос батарей или снос внутренних стен, не являющихся несущими. И оно также регламентируется ст. 25 ЖК РФ.

Здесь у собственника может возникнуть много вопросов. Чаще всего владельцы квартир интересуются, должны ли они оформлять разрешение в установленном порядке, если балкон или лоджия были остеклены давно, еще до принятия кодекса, или же если остекление было произведено предыдущими владельцами квартиры. Ответ в данном случае простой: если в техническом паспорте БТИ данная характеристика квартиры не прописана, то да, должны.

Исключением из правила является остекление балконов в едином стиле во всем доме, сделанное при строительстве или капитальном ремонте. В этом случае застройщик или подрядчик, ответственный за ремонтные работы, самостоятельно согласует проект, а сведения об остеклении вносятся в паспорт БТИ без участия собственника квартиры.

Следующий закономерный вопрос, который возникает у собственника жилья: какое наказание грозит за это нарушение и что делать?

Наказание состоит из двух частей. Первая — это ликвидация последствий перепланировки (т.е. остекления). Вторая — денежный штраф, предусмотренный ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ. Его размер составляет от 2 до 2,5 тыс. руб. Сам по себе размер штрафа небольшой, его можно заплатить и проигнорировать предписание об устранении нарушения. Но в этом случае согласно ст. 29 ЖК РФ ваше жилье может быть продано в принудительном порядке, а вырученные средства пойдут на ликвидацию перепланировки. Вам же достанется та часть суммы, которая останется после восстановления status quo. Поэтому эксперты рекомендуют действовать в рамках закона и зарегистрировать соответствующие изменения в установленном порядке.

Для этого понадобится:

- 1) получение в БТИ технического паспорта на квартиру;
- 2) получение технического заключения и разработка проекта остекления;
- 3) согласование проекта остекления с Роспотребнадзором, Госпотнадзором, ДЕЗом и Москомархитектурой (в Москве);

- 4) получение разрешения на остекление в жилинспекции;
- 5) оформление Акта выполненной перепланировки;
- 6) проведение обмеров БТИ;
- 7) внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Кроме этого, необходимо помнить, что не всякое остекление можно узаконить. Например, некогда популярная отделка балкона деревянной вагонкой не соответствует современным пожарным нормам. А в домах, признанных памятниками архитектуры, остекление балконов в принципе запрещено.

Кондиционеры на фасаде

Еще один «сюрприз» — вы не имеете права вешать кондиционер там, где вам захочется. До недавнего времени тот, кто хотел повесить на фасаде дома внешний блок климатической системы, должен был проходить такую же процедуру согласования, как и с остеклением балконов. И точно так же, как и с балконами, этого никто не делал. Три года назад в Москве была устроена своеобразная амнистия: в марте 2011 года постановлением мэра столицы Сергея Собянина необходимость получения разрешения на установку кондиционеров была упразднена. Но при этом было бы некорректно утверждать, что с тех пор кондиционеры можно устанавливать повсеместно.

Во-первых, в самом постановлении есть указание на то, что исключением являются здания и сооружения, признанные памятниками архитектуры или представляющие историческую ценность: на объектах культурного наследия и выявленных объектах культурного наследия установка кондиционеров допускается при условии их размещения на дворовых фасадах (постановление правительства Москвы от 22.03.2011 № 85-ПП). Всего в Москве находится порядка 9 тыс. объектов культурного наследия, многие из которых являются жилыми домами. Как правило, это дома, расположенные в центре Москвы, квартиры в которых относятся к элитному сегменту рынка жилья.

Второй нюанс касается обычных жилых домов. Не многие знают, что внешние стены являются общей долевой собственностью жильцов — наравне с подъездами, лестничными клетками, чердаками и подвалами. Поэтому для использования части стены для установки кондиционера нужно получить согласие от остальных жителей дома. На практике это не делается почти никогда.

Зато встречается другая крайность: некоторые управляющие компании пытаются запрещать жителям эксплуатируемых ими домов вешать на фасад кондиционеры. С юридической точки зрения такого права они не имеют. Далеко не всегда все требования управляющих компаний, прописываемые в договорах, соответствуют действующему законодательству. И если они идут вразрез с официальными нормами и правилами, то их легко можно оспорить в суде. Запрет на установку кондиционеров на фасаде может быть обоснован тогда, когда это нарушает конструктив здания (вентилируемые фасады, сэндвич-панели), но в этом случае должна быть альтернатива в виде системы центрального кондиционирования или специальных ниш для установки внешних блоков.

Ну и, наконец, третий момент. Уличная часть кондиционера должна быть смонтирована в соответствии с определенными требованиями. Например, уровень производимого ею шума не может превышать нормативов, установленных для жилых домов. А конденсат должен отводиться в канализацию, а не на улицу. Поэтому, если вода из кондиционера соседей сверху капает на внешний откос вашего окна и издает неприятные звуки, то вы вправе пожаловаться в надзорные органы. А те, в свою очередь, вынесут предписание об устранении нарушения. Ведь помимо того, что капающий конденсат может раздражать соседей, он еще и портит отделку фасада здания.

km.ru