

Разбор ситуации: недостаточный напор холодной воды в квартирах верхних этажей МКД; имеется акт проверки межведомственной комиссии администрации района

1. Краткая постановка вопроса

Собственники квартир верхних этажей многоквартирного дома (МКД) длительное время жалуются в управляющую организацию (УК) на слабый напор холодной воды. УК не принимает мер. Межведомственная выездная комиссия администрации района провела проверку, составила акт, которым подтвердила наличие проблемы и указала на необходимость замены стояка холодного водоснабжения по вертикали в нижерасположенных квартирах как первоочередной меры. Действия со стороны УК по-прежнему отсутствуют.

Задача — определить правовую природу проблемы, обязанности управляющей организации (УК), возможные законные способы защиты прав жильцов, а также порядок действий в ситуации, когда для замены стояка необходим доступ в квартиры нижерасположенных собственников.

Ниже рассматриваются несколько правовых аспектов: качество коммунальной услуги, режим общего имущества МКД, обязанности УК, возможности административного и судебного воздействия, особенности доступа в чужие помещения, а также риск самостоятельного ремонта.

2. Правовая квалификация проблемы

2.1. Слабый напор холодной воды как нарушение качества коммунальной услуги

Холодное водоснабжение — это коммунальная услуга, которую предоставляет исполнитель (обычно УК) потребителям в МКД. Качество коммунальной услуги должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее — Правила № 354).

Нормативные параметры давления холодной воды установлены в Приложении № 1 к Правилам № 354 (раздел «Холодное водоснабжение»): **давление в точке водоразбора должно составлять от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)**. Допустимо отклонение давления от установленной величины, но это отражается на размере платы (уменьшение платы за каждый час отклонения). Если давление в квартирах верхних этажей ниже минимально допустимого 0,03 МПа (что практически всегда является причиной жалоб на слабый напор), услугу следует считать предоставленной с нарушением качества.

Важно: измерение давления должно производиться в **точке водоразбора**, то есть на кране/смесителе в квартире. Акт межведомственной комиссии, фиксирующий слабый напор, также служит доказательством, но для точности рекомендуется инструментальная проверка манометром (по заявлению жильца или в рамках внеплановой проверки ГЖИ). Если давление не соответствует нормативу, потребитель вправе требовать перерасчет платы за холодное водоснабжение в порядке раздела VIII Правил № 354 (акт-фиксация, затем уменьшение платы).

2.2. Стояк холодного водоснабжения как общее имущество МКД

Пункт 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее — Правила № 491) относит к общему имуществу внутренние инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из **стояков**, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (запорной арматуры), самих отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, регулировочных клапанов и иного оборудования.

Следовательно, стояк холодного водоснабжения, проходящий вертикально через квартиры (включая участки в нижерасположенных квартирах), является **общим имуществом собственников помещений в МКД**. Участки трубопровода внутри квартиры после первого запорного крана (отключающего устройства) — это уже внутриквартирное имущество конкретного собственника.

Замена стояка целиком или его участка (кроме внутриквартирной разводки за первым краном) — это **текущий ремонт общего имущества**, обязанность по которому лежит на УК (если выбран способ управления управляющей организацией) в рамках договора управления.

2.3. Вывод о зоне ответственности УК

Если актом межведомственной комиссии установлено, что причиной слабого напора является изношенный (зауженный внутренним диаметром, заросший отложениями) стояк ХВС, и требуется его замена, ответственность за проведение этих работ несет УК:

- во-первых, УК обязана обеспечивать надлежащее содержание общего имущества (ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ; п. 10, 11 Правил № 491);
- во-вторых, УК обязана предоставлять потребителям коммунальную услугу холодного водоснабжения надлежащего качества (ст. 161 ЖК РФ; п. 4, 31 Правил № 354);
- в-третьих, УК обязана проводить текущий ремонт общего имущества в объеме, предусмотренном Минимальным перечнем услуг и работ (утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290). В минимальный перечень входят работы по восстановлению работоспособности (ремонту) внутренней системы водоснабжения, устранению засоров, течей, замене участков трубопроводов.

Даже если необходимость замены стояка не была ранее зафиксирована предписанием ГЖИ, наличие акта межведомственной комиссии администрации района указывает на ненадлежащее исполнение УК своих обязанностей. Сам акт не является обязательным предписанием для УК (он имеет статус документального подтверждения факта), но он создает основу для применения административных мер к УК и выступает важным доказательством в суде.

2.4. Действия межведомственной комиссии и их правовые последствия

Межведомственная комиссия (создается органом местного самоуправления) составляет акт по результатам обследования. В данном случае акт содержит рекомендацию о замене стояка. Рекомендации комиссии не являются прямым юридическим обязательством для УК, но они:

- официально фиксируют техническое состояние и причину проблемы;
- могут быть использованы как доказательство в судебном разбирательстве;
- служат основанием для обращения граждан в органы жилищного надзора с требованием провести внеплановую проверку УК и выдать предписание.

3. Действия жильцов для защиты своих прав

Исходя из законодательства и судебной практики, существует несколько законных путей воздействия на УК. Ниже они разделены на административный и судебный. Все они могут применяться параллельно или последовательно, в зависимости от развития ситуации.

3.1. Досудебный (административный) порядок

3.1.1. Направление повторной письменной претензии в УК

Несмотря на то, что жалобы ранее подавались устно (и потенциально письменно), необходимо направить УК **письменное требование** с приложением копии акта межведомственной комиссии. Требование должно содержать:

- ссылку на нарушение обязательств по договору управления;
- ссылку на нормы качества услуги (Приложение № 1 Правил № 354);
- ссылку на акт межведомственной комиссии;
- требование в разумный срок (например, в течение 15–30 дней) провести работы по замене стояка ХВС по указанному стояку/подъезду, обеспечив доступ в квартиры;
- уведомление о том, что при неисполнении требования будут направлены жалобы в органы жилищного надзора, прокуратуру и суд.

Претензию нужно вручить под отметку (второй экземпляр с входящим номером) или отправить заказным письмом с описью вложения. Это фиксирует соблюдение досудебного порядка и даст основание для взыскания с УК убытков, неустойки и компенсации морального вреда.

3.1.2. Жалоба в государственную жилищную инспекцию (орган жилищного надзора субъекта РФ)

Если УК не реагирует, следует подать жалобу в региональную ГЖИ (в разных субъектах — «Государственная жилищная инспекция», «Жилищный надзор» и т. п.) с требованием:

- провести внеплановую проверку соблюдения УК лицензионных требований (ст. 196 ЖК РФ, Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110);
- выдать УК предписание об устранении нарушения;
- привлечь должностных лиц к административной ответственности.

Основание: бездействие УК по надлежащему содержанию общего имущества образует состав административного правонарушения, предусмотренного:

- **ст. 7.22 КоАП РФ** — нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;
- **ст. 7.23 КоАП РФ** — нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами;
- **ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ** — осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований.

На основании предписания ГЖИ УК обязана будет выполнить работы; срок исполнения указывается в предписании. Если УК не исполнит предписание, она подлежит административной ответственности по **ст. 19.5 КоАП РФ**, а ГЖИ может инициировать административное приостановление деятельности, а также обратиться в суд с иском о понуждении к исполнению предписания.

3.1.3. Жалоба в Роспотребнадзор

Поскольку отношения между УК и жильцами в части предоставления коммунальных услуг считаются отношениями с участием потребителя, возможность защиты предусмотрена Законом РФ «О защите прав потребителей». Роспотребнадзор вправе:

- провести административное расследование;
- выдать предписание о прекращении нарушений прав потребителей;
- привлечь УК к административной ответственности по **ст. 14.7** (обман потребителей), **ст. 14.8** (нарушение права потребителя на информацию) или **ст. 14.4** (оказание услуг ненадлежащего качества) КоАП РФ. Однако чаще используется ст. 7.23 КоАП РФ, но и Роспотребнадзор может возбудить дело по ст. 14.4.

3.1.4. Обращение в прокуратуру

Прокуратура по жалобе жильцов может провести проверку исполнения жилищного законодательства, внести представление об устранении нарушений в адрес УК, а также (при наличии данных) направить материалы в ГЖИ или возбудить административное производство. Прокуратура не заменяет ГЖИ, но служит дополнительным рычагом.

3.1.5. Участие органа местного самоуправления

Поскольку акт составила комиссия администрации района, администрация также может использовать свои контрольные полномочия (если такие

полномочия ей переданы) либо проинформировать органы жилищного надзора. Жильцы вправе обратиться в администрацию района с заявлением о содействии в разрешении вопроса, но самостоятельных властных полномочий по понуждению УК у администрации обычно нет (кроме случаев наличия муниципального жилищного контроля — по закону такой контроль может осуществляться органами МСУ в отношении муниципального жилого фонда, в частном фонде — ограниченно).

3.2. Судебный порядок

Если административные меры не приводят к результату (или время не терпит), жильцы вправе обратиться в суд. Существует несколько типов судебных исков, которые могут быть предъявлены.

3.2.1. Иск об обязании УК произвести ремонт общего имущества (замену стояка ХВС)

Это основной иск в рассматриваемой ситуации. В качестве истцов могут выступать как отдельные собственники квартир, чьи права нарушены (слабый напор), так и группа жильцов. Ответчик — УК. В иске необходимо:

- указать, что стояк ХВС является общим имуществом МКД (п. 5 Правил № 491);
- указать на акт межведомственной комиссии;
- указать на нарушение нормативных требований к давлению (Приложение № 1 Правил № 354);
- просить суд обязать УК в течение определенного срока (например, в течение 30 дней с момента вступления решения в силу) выполнить работы по замене участка стояка холодного водоснабжения, с обеспечением доступа в квартиры;
- при необходимости — взыскать неустойку за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке (по Закону о защите прав потребителей, если суд применит его к отношениям по договору управления).

Основания иска: ст. 209, 210, 304 ГК РФ (защита прав собственника), ст. 36, 39, 161, 162 ЖК РФ, п. 10, 11, пп. «а» п. 16, п. 18 Правил № 491, раздел II Минимального перечня № 290.

Судебная практика: иски такого рода удовлетворяются, если подтвержден факт ненадлежащего состояния общего имущества и бездействия УК (например, апелляционные определения судов общей юрисдикции по делам об обязании произвести текущий ремонт систем водоснабжения). Акт

межведомственной комиссии будет мощным доказательством, поскольку он составлен уполномоченным органом в ходе выездной проверки и не опровергнут УК.

3.2.2. Иск о защите прав потребителей: перерасчет платы, возмещение вреда, компенсация морального вреда

Если предоставление услуги ненадлежащего качества (давление ниже нормы) доказано, потребители вправе требовать перерасчета платы за холодное водоснабжение за весь период, когда услуга предоставлялась с нарушением качества. Порядок определен разделом VIII Правил № 354. Для перерасчета необходимо составление акта нарушения качества (акт межведомственной комиссии может быть признан надлежащим доказательством, но рекомендуется также потребовать от УК проведения инструментальной проверки, а при отказе — обратиться в ГЖИ для административной проверки с применением приборов учета).

В иске можно заявить:

- о признании неправомерным бездействия УК;
- об обязанности произвести перерасчет платы за ХВС;
- о взыскании убытков (например, расходы на покупку бутилированной воды, если из-за отсутствия напора невозможно пользоваться водой);
- о взыскании компенсации морального вреда (ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей»);
- о взыскании штрафа в размере 50% от присужденной суммы за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке (п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей»; п. 46 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2013 № 20).

3.2.3. Иск к собственникам нижерасположенных квартир об обеспечении доступа

Слабый напор в верхних квартирах вызван засорением/износом стояка, который проходит в том числе через нижерасположенные квартиры. Замена стояка невозможна без доступа в эти квартиры (перекрытия воды, демонтажа старых труб в перекрытиях и санузлах нижних этажей). Если собственники нижних квартир **отказываются впускать рабочих**, они препятствуют проведению ремонта общего имущества.

Собственники помещений в МКД обязаны допускать представителей управляющей организации в занимаемое помещение для осмотра, проведения работ по ремонту общего имущества в заранее согласованное время (пп. «б»

п. 32, пп. «а» п. 34 Правил № 354). При аварийной ситуации доступ возможен в любое время.

Если доступ не предоставлен, УК должна составлять акт об отказе в доступе и обращаться в суд с иском к таким собственникам об обязанности обеспечить доступ (это входит в обязанности УК по управлению МКД). Если УК бездействует и в этой части, сами жильцы верхних этажей могут:

- заявить в рамках иска к УК также требование о привлечении в качестве соотвечников собственников нижних квартир (либо ходатайствовать о привлечении их в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований);
- подать самостоятельный иск к собственникам нижних квартир об устранении препятствий в пользовании общим имуществом (ст. 304 ГК РФ — негаторный иск). Однако на практике необходимо доказать, что они создают препятствия (не пускают рабочих, УК не может начать ремонт). Если доступ не требуется, или жильцы нижних квартир не отказывают, такой иск не нужен.

В судебном решении по иску жильцов верхних этажей к УК суд может указать, что УК обязана обеспечить доступ во все квартиры для проведения работ, а если отдельные собственники откажут — УК вправе обратиться с иском к ним. Но чтобы получить единое решение, лучше сразу формулировать требования к УК, а собственников нижних квартир привлечь в качестве третьих лиц.

3.2.4. Иск к ресурсоснабжающей организации (РСО) — при необходимости

В отдельных случаях слабый напор может быть вызван не только состоянием внутридомовых стояков, но и недостаточным давлением на вводе в МКД (в точке подключения к централизованной сети). Граница эксплуатационной ответственности определяется актом разграничения (обычно на входных задвижках или стене дома). Если давление в городской сети ниже норматива, ответственность лежит на РСО (водоканале). Однако из акта межведомственной комиссии следует, что причина — в необходимости замены стояка, то есть внутридомовая проблема. Поэтому в первую очередь необходимо требовать устранения причины от УК. Если после замены стояка проблема не исчезнет, тогда следует провести инструментальное обследование давления на вводе в дом и предъявлять требования к РСО.

3.2.5. Возможность самостоятельного ремонта жильцами (самозащита)

Жильцы верхних этажей, доведенные до отчаяния, могут рассматривать вариант самостоятельной замены стояка за свой счет с последующим взысканием расходов с УК. Однако такое решение связано с юридическими рисками:

- замена участка общего имущества (стояка) требует согласия общего собрания собственников, если УК отказывается и таких решений нет (однако замена изношенного участка не считается переустройством/реконструкцией, а является текущим ремонтом, инициированным собственником);
- работы должны выполняться с соблюдением технических регламентов специализированной организацией;
- без согласования с УК и другими собственниками такой «самозахват» общего имущества может быть расценен как нарушение правил содержания, что повлечет административную ответственность или требование о приведении в прежнее состояние.

Тем не менее, судебная практика в некоторых случаях позволяет взыскать с УК понесенные жильцом расходы на неотложный ремонт общего имущества, если управляющая организация бездействовала, а безотлагательный ремонт был необходим для предотвращения аварии или восстановления условия проживания (например, доступа к воде). В рассматриваемой ситуации проблема носит затяжной характер, но не является аварийной. Поэтому суд может признать понесенные расходы необоснованными, если жильцы не дождались выполнения работ УК в разумный срок, но не могут ссылаться на безотлагательность.

Обычно более надежный путь — принудительное исполнение через суд и службу судебных приставов. В решении суда устанавливается срок; если УК не исполнит решение, судебный пристав вправе наложить исполнительский сбор, а также привлечь руководителя УК к административной ответственности за неисполнение судебного решения (ст. 17.15 КоАП РФ). История на этом не закончится, пока стояк не будет заменен, но это гарантированный (хотя и более длительный) маршрут.

4. Особенности, связанные с доступом в нижерасположенные квартиры

4.1. Обязанность собственников допускать для ремонта общего имущества

В соответствии с пп. «б» п. 32 и пп. «а» п. 34 Правил № 354, потребитель обязан:

- допускать представителей исполнителя (УК), в том числе привлекаемых в соответствии с договором подряда, в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков — в заранее согласованное время;
- для ликвидации аварий — в любое время.

Аналогичное правило закреплено в п.п. «е» п. 2 Правил № 491 (собственники должны обеспечивать доступ для осмотра и ремонта инженерного оборудования, находящегося в пределах жилого помещения).

Отказ в допуске без уважительной причины является нарушением обязанностей собственника и может быть основанием для обращения УК в суд. Однако на практике такое поведение часто встречается из-за нежелания собственников нижних квартир допускать разрушение отделки при демонтаже старых труб.

4.2. Как жильцам верхних этажей повлиять на этот аспект

Поскольку УК обязана обеспечить проведение работ и вправе требовать доступ, задача жильцов верхних этажей состоит в том, чтобы:

- получить от УК письменный ответ о том, что ремонту препятствует отсутствие доступа в конкретные квартиры (если такой ответ существует);
- направить в адрес этих собственников письменные обращения о предоставлении доступа (можно коллективно);
- если собственники нижних квартир отказываются, УК должна составить акт об отказе в доступе. С этим актом УК обязана обратиться в суд с иском о понуждении обеспечить доступ к общему имуществу. Если УК не делает этого, жильцы верхних этажей могут подать жалобу в ГЖИ на бездействие УК, включая непринятие мер по обеспечению доступа.

В судебном иске жильцов верхних этажей к УК об обязанности провести ремонт следует сразу указать, что УК обязана получить доступ в квартиры любых

собственников, препятствующих ремонту, используя судебные механизмы. Тогда суд учтет это при формулировке решения.

В крайнем случае можно привлечь к участию в деле собственников нижних квартир в качестве соответчиков (если они отказывают в добровольной передаче ключей рабочим). Тогда решением суда на них может быть возложена обязанность не чинить препятствия в обеспечении доступа для ремонта.

5. Алгоритм практических действий (пошагово)

1. **Зафиксировать проблему письменно.** Собрать все ранее поданные заявления/жалобы в УК (если они подавались письменно), зафиксировать текущую ситуацию заявлением в адрес УК (приложить копию акта межведомственной комиссии) с установлением срока для ответа и выполнения работ.
2. **Обратиться с жалобой в ГЖИ.** Приложить акт межведомственной комиссии, копию заявления в УК, письменный отказ УК (или отсутствие ответа). Просить: провести внеплановую проверку, выдать предписание, привлечь к административной ответственности.
3. **Параллельно подать жалобу в Роспотребнадзор и прокуратуру.** Приложить те же документы и указать на нарушение прав потребителей.
4. **Если меры административного воздействия не дали результата** (УК не выполняет работы, а ГЖИ не помогла либо предписание не исполняется), **подать иск в суд.** - Исковое заявление подается по месту нахождения УК или по месту жительства истца (ст. 29 ГПК РФ — защита прав потребителей). - В иске просить: а) обязать УК произвести замену стояка ХВС в соответствии с актом комиссии; б) обязать УК произвести перерасчет платы за ХВС (если есть данные о несоответствии); в) взыскать компенсацию морального вреда (по ст. 15 Закона «О защите прав потребителей»); г) взыскать штраф за несоблюдение добровольного порядка (п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей»); д) при необходимости, если собственники нижних квартир отказываются впускать рабочих, — привлечь их в качестве соответчиков и просить обязать обеспечить доступ.
5. **После получения решения суда** — добиться его исполнения. Если УК уклоняется, обратиться к судебным приставам для возбуждения исполнительного производства, при необходимости подать заявление о взыскании судебной неустойки (астрент) на случай неисполнения решения (ст. 308.3 ГК РФ).

-
6. **До конца бороться за доступ в чужие квартиры.** Если УК утверждает, что не может начать работы из-за недопуска, требовать от УК письменного ответа и подачи ею иска к недопускающим собственникам. В случае бездействия УК обжаловать его в ГЖИ и (или) привлекать их соответчиками в новом судебном процессе.
-

6. Практический итог

Управляющая организация **обязана** проводить текущий ремонт стояка холодного водоснабжения, если он является общим имуществом и причиной слабого напора служит его ненадлежащее техническое состояние. Акт межведомственной комиссии администрации района — официальное подтверждение этого факта, которое можно использовать в качестве доказательства в ГЖИ и суде.

Рекомендуемый порядок: претензия в УК → жалоба в ГЖИ → жалоба в Роспотребнадзор и прокуратуру → судебный иск об обязании произвести работы, перерасчете платы и компенсации морального вреда. При необходимости привлечения в процесс собственников нижних квартир (для доступа) — иск к УК может включать требования и к ним, либо УК сама обязана обеспечить доступ через суд.

Самостоятельная замена стояка без согласования может повлечь негативные последствия, поэтому применять ее следует только в крайнем случае, и только при финансовой и технической готовности взыскивать понесенные расходы через суд с УК, ссылаясь на безотлагательность ремонта и наличие отказа УК (позиция о возможности взыскания расходов на неотложный ремонт общего имущества подтверждается рядом судебных актов, но не является абсолютной).

7. Список нормативных источников и материалов

1. Гражданский кодекс РФ, ст. 209, 210, 304, 308.3, 1064.
 2. Жилищный кодекс РФ, ст. 36, 39, 161, 162, 193, 196.
 3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества в МКД), п. 2, 5, 10, 11, 16–18.
 4. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг), п. 31, 32, 34, 98–113, Приложение № 1 (раздел «Холодное водоснабжение»).
-

5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень услуг и работ), раздел II.
6. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (Положение о лицензировании управления МКД).
7. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», ст. 13, 15, 28, 29.
8. Кодекс РФ об административных правонарушениях, ст. 7.22, 7.23, 14.1.3, 17.15, 19.5.
9. Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 № 20 «О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан» (в части применения Закона «О защите прав потребителей» к смежным отношениям) — применимо по аналогии при разрешении вопроса о штрафе.
11. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий» (справочно, о проектных параметрах давления).