

Правовой анализ: возможность обращения к управляющей компании при протечках балкона

1. Постановка вопроса

Собственник квартиры столкнулся с протечками на балконе во время сильного дождя. Ранее им предъявлялись требования застройщику в рамках гарантийного срока, но этот срок истёк. По предположению собственника, причина протечек — неисправность остекления балкона. Осталась управляющая компания. Вопрос: можно ли обращаться к управляющей компании за устранением протечек, или её обязанность возникает только в определённых случаях?

Для ответа необходимо разграничить, что относится к общему имуществу многоквартирного дома, за содержание и ремонт которого отвечает управляющая компания, а что является личным имуществом собственника, содержание которого лежит на самом собственнике. Также необходимо учитывать, что не всегда фактическая причина протечки очевидна: вода может проникать не через остекление как таковое, а через разрушенную балконную плиту, парапет, козырёк, примыкания конструкций или фасадную стену.

2. Общее имущество многоквартирного дома и зона ответственности управляющей компании

2.1. Правовая основа

По общему правилу:

- собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30 ЖК РФ);
- собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ);
- управляющая компания по договору управления многоквартирным домом обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту **общего имущества** (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Состав общего имущества определён ст. 36 ЖК РФ, а детализирован **Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме**, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила № 491).

В силу п. 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются, в частности:

- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, **балконные и иные плиты**, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения.

2.2. Что относится к частному имуществу собственника

К частному имуществу собственника относится жилое помещение — квартира, а также её внутренние элементы, не отнесённые законом к общему имуществу. Практически это означает, что всё, что прямо не включено в состав общего имущества, находится в собственности конкретного лица и содержится за его счёт.

Само по себе **остекление балкона**, установленное для обслуживания одной конкретной квартиры (застекление балкона, окна, рамы, стеклопакеты, уплотнители, монтажные швы), по общему правилу **не относится к общему имуществу** многоквартирного дома, поскольку оно:

- не состоит в перечне п. 2 Правил № 491;
- не обслуживает более одного помещения;
- как правило, установлено собственником либо передано ему как часть квартиры/объекта долевого строительства.

Исключением может быть ситуация, когда остекление (например, сплошное фасадное остекление лоджий, витражные конструкции, предусмотренные проектом дома) является элементом ограждающего каркаса здания и обслуживает более одного помещения или всех собственников. В таких случаях отдельный элемент остекления может квалифицироваться как общее имущество, но это должно следовать из проектной документации и договора управления.

3. Версия 1: протечки вызваны ненадлежащим состоянием общего имущества

3.1. В каких случаях ответственна управляющая компания

Управляющая компания обязана проводить осмотры, текущий ремонт и устранять неисправности общего имущества. Применительно к балконам к общему имуществу относятся, прежде всего:

- балконные плиты (несущая конструкция);
- несущие и ненесущие стены, к которым примыкает балкон;
- крыша (если балкон расположен под кровлей либо речь идёт о лоджии с крышей);
- парапет и ограждение, если они являются элементами фасада, обслуживающего более одного помещения;
- козырёк балкона, если он является частью общего имущества/фасада или кровельной конструкции;
- примыкания и гидроизоляция между балконной плитой и стенами, если разрушение этих элементов вызывает протечки.

Если протечки происходят из-за разрушения балконной плиты, повреждения гидроизоляции плиты, трещин в месте примыкания балкона к стене, неисправности крыши (для лоджии) либо из-за общего разрушения фасада, **управляющая компания обязана принять меры.**

Согласно п. 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления обеспечивается собственниками помещений путём заключения договора с управляющей организацией. Управляющая компания обязана выполнять работы, предусмотренные договором управления и минимальными перечнями работ и услуг.

Дополнительно управляющая компания обязана обеспечить состояние общего имущества, исключаящее причинение вреда имуществу собственников. Протекание атмосферных осадков через общие конструкции является нарушением обязательств по содержанию общего имущества, и такая обязанность не зависит от того, сохранился ли гарантийный срок застройщика.

3.2. Влияние истечения гарантии застройщика

Истечение гарантийного срока застройщика не освобождает управляющую компанию от исполнения её обязанностей по договору управления.

Гарантийные обязательства застройщика и обязанности управляющей компании — разные по своей правовой природе обязательства:

- застройщик отвечает за строительные недостатки в пределах гарантийного срока, установленного законом или договором (п. 1, п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ);
- управляющая компания отвечает за содержание общего имущества в течение всего срока действия договора управления (ст. 161, ст. 162 ЖК РФ, Правила № 491).

Поэтому если причина протечки — в общем имуществе, управляющая компания не вправе отказать со ссылкой на истечение гарантии застройщика.

3.3. Практический вывод по этой версии

Обращаться в управляющую компанию необходимо и возможно. Если по результатам осмотра будет установлено, что вода поступает через конструкции, относящиеся к общему имуществу (балконная плита, стена, кровля, парапет, место примыкания и т.п.), управляющая компания обязана устранить причину протечки. При отказе — требования могут быть предъявлены в суд, а также в орган государственного жилищного надзора.

4. Версия 2: протечки вызваны недостатком остекления балкона как индивидуального имущества

4.1. Ответственность собственника

Если протечки действительно вызваны дефектом самого остекления балкона — повреждением рамы, стеклопакета, уплотнителей, монтажного шва, выпадением герметика, неправильной конструкцией остекления — то это дефект имущества, принадлежащего собственнику квартиры. Управляющая компания не обязана за счёт средств, собранных на содержание общего имущества, ремонтировать индивидуальное имущество собственника. Ремонт такого остекления производится за счёт самого собственника либо за счёт лица, выполнявшего работы по установке остекления, если не истёк гарантийный срок по договору подряда/договору купли-продажи и не истекли сроки для предъявления требований о недостатках (ст. 723, 737 ГК РФ; Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

Важно понимать:

- управляющая компания не отвечает за состояние окон, рам и дверей, находящихся в границах квартир;

- управляющая компания не обязана за счёт общедомовых средств восстанавливать герметичность остекления, установленного собственником;
- если собственник самовольно застеклил балкон с нарушением требований, именно он несёт ответственность за последствия (включая протечки и возможный вред третьим лицам).

4.2. Вправе ли собственник вообще обращаться в управляющую компанию?

Да, собственник вправе подать заявление в управляющую компанию с требованием провести осмотр и установить причину протечки. Управляющая компания обязана рассмотреть обращение, зафиксировать факт повреждений и при необходимости обеспечить доступ к общедомовым конструкциям при проведении обследования. Однако обязанность выполнять ремонт остекления у управляющей компании не возникает.

Также управляющая компания может предложить выполнить такие работы за отдельную плату, но это уже договорные отношения, а не обязанность по управлению многоквартирным домом.

4.3. Практический вывод по этой версии

Если после обследования установлено, что источник протечки находится именно в остеклении, являющемся частной собственностью, то требовать от управляющей компании бесплатного устранения недостатков нельзя. В такой ситуации собственник должен обратиться к специализированной организации либо самостоятельно устранить неисправность. Заявление в управляющую компанию в такой ситуации не лишне: оно позволяет зафиксировать причину протечки и исключить споры о том, что протечка вызвана общим имуществом.

5. Версия 3: смешанная причина — повреждение и остекления, и общего имущества (граница ответственности)

На практике часто протечка возникает не только из-за одной причины. Например:

- остекление находится в исправном состоянии, но вода затекает между рамой и балконной плитой из-за разрушения плиты;
- остекление имеет дефект, но вода дополнительно поступает через повреждённый парапет балкона;

-
- на верхнем балконе повреждена балконная плита вышерасположенной квартиры, и вода стекает на нижерасположенный балкон через перекрытие.

В таких ситуациях ответственность может быть распределена:

- управляющая компания отвечает за часть причин, относящихся к общему имуществу;
- собственник отвечает за дефекты своей собственности, в том числе остекления.

Для установления соотношения причин необходима строительно-техническая экспертиза или как минимум осмотр с составлением акта с участием представителя управляющей компании. Причинно-следственная связь и вина причинителя вреда доказываются по общим правилам деликтной ответственности (ст. 1064 ГК РФ). Если будет установлено, что бездействие управляющей компании в отношении общего имущества привело к проникновению воды, ущерб, причинённый имуществу собственника, может быть взыскан с управляющей компании. Если же протечка вызвана исключительно действиями (бездействием) собственника по содержанию своего остекления, то оснований для привлечения управляющей компании к ответственности нет.

Практический вывод

До обращения в суд или проведения дорогостоящей экспертизы собственник должен письменно уведомить управляющую компанию о протечке и потребовать:

1. провести осмотр балкона, остекления и прилегающих конструкций;
2. составить акт, фиксирующий видимые причины и повреждения;
3. при наличии признаков повреждения общего имущества — устранить причину протечки.

Если управляющая компания уклоняется от осмотра или отказывается признавать ответственность, собственник вправе организовать независимое обследование, а по его результатам предъявить управляющей компании претензию и иск.

6. Конкурирующие подходы: когда остекление может быть отнесено к общему имуществу

В судебной практике и в правовой доктрине встречаются разные подходы к вопросу о том, является ли остекление балкона частью общего имущества многоквартирного дома.

6.1. Подход, исходящий из формального перечня общего имущества

Сторонники этого подхода указывают, что п. 2 Правил № 491 относит к общему имуществу только «окна и двери помещений общего пользования». Индивидуальное остекление балконов, лоджий и окон квартир отсутствует в этом перечне, поэтому оно является частной собственностью. Такой подход доминирует в большинстве судебных споров, связанных с заливами и протечками через окна и балконные блоки.

6.2. Подход, учитывающий конструктивные особенности здания

Второй подход применяется тогда, когда остекление изначально заложено в проект многоквартирного дома как часть фасадной светопрозрачной конструкции. Если такая конструкция несёт не только функцию остекления отдельной квартиры, но и участвует в обеспечении прочности, теплозащиты или архитектурного облика здания в целом либо обслуживает несколько помещений, суды могут признать её элементом общего имущества. В частности, это возможно для:

- витражей и панорамного остекления лестничных клеток;
- общих фасадных систем остекления, являющихся ограждающими конструкциями;
- архитектурных элементов балконов, построенных застройщиком и включённых в общую собственность.

Однако даже в этом случае вопрос решается исходя из проектной документации, договора управления и решения общего собрания собственников. Отдельно установленное собственником «коммерческое» остекление балкона к общему имуществу, как правило, не относится.

6.3. Практический вывод

Если остекление балкона выполнено застройщиком в составе дома и включено в проект как фасадный элемент, необходимо изучить проектную документацию и договор участия в долевом строительстве. Если этот элемент

обслуживает несколько квартир или является ограждающей конструкцией здания, управляющая компания может быть обязана обслуживать и ремонтировать его. В остальных случаях — ремонт ложится на собственника.

7. Что делать с гарантийными обязательствами застройщика

Важно не смешивать гарантийный срок застройщика и срок исковой давности.

По Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ гарантийный срок на объект долевого строительства, если он не установлен договором, составляет не менее пяти лет. Участник долевого строительства вправе предъявлять застройщику требования об устранении строительных недостатков в пределах гарантийного срока.

Однако если недостаток был обнаружен и заявлен застройщику в пределах гарантийного срока, но не устранён, течение гарантийного срока не лишает собственника права требовать устранения недостатка и после его истечения либо требовать возмещения расходов на его устранение. Кроме того, для требований о возмещении вреда, причинённого вследствие недостатков, применяются и общие сроки исковой давности (ст. 196, 200 ГК РФ).

Тем не менее для управляющей компании факт истечения гарантии застройщика не имеет прямого значения. Управляющая компания отвечает не за строительные гарантии, а за текущее содержание общего имущества.

8. Практический алгоритм действий собственника при протечках на балконе

1. **Зафиксировать протечку.** Сделать фотографии и видео, по возможности в присутствии соседей.
 2. **Подать письменное заявление в управляющую компанию.** В заявлении указать, что в жилом помещении происходят протечки в районе балкона во время дождя, просить создать комиссию и провести осмотр, установить причину протечки и принять меры в отношении общего имущества.
 3. **Получить акт осмотра.** Акт должен содержать выводы о состоянии балконной плиты, стен, парапета, остекления, примыканий. Если управляющая компания отказывается составлять акт, необходимо составить акт самостоятельно с участием двух свидетелей либо направить заявление заказным письмом с уведомлением.
-

-
4. **Если управляющая компания занимает позицию, что остекление относится к вашей собственности**, она должна изложить это письменно. Такой документ поможет определить дальнейшие действия.
 5. **При необходимости провести независимую строительно-техническую экспертизу.** Она установит точную причину протечки: дефект остекления, разрушение балконной плиты, нарушение гидроизоляции, негерметичность примыканий и т.д.
 6. **В зависимости от выводов экспертизы:** - при причине в общем имуществе — направить управляющей компании претензию; при отказе обратиться в суд с требованием об обязании выполнить работы и возместить ущерб; - при причине в остеклении — выполнить ремонт за свой счёт и при наличии оснований предъявить требования к изготовителю/монтажнику в пределах гарантийного срока; - при смешанной причине — предъявить требования к каждому из ответственных лиц пропорционально их доле в причинении ущерба.
-

9. Заключение

Итоговый ответ можно сформулировать следующим образом:

- **Обращаться в управляющую компанию можно и нужно**, но юридический результат зависит от причины протечки.
 - Если протечки вызваны состоянием общего имущества — балконной плиты, стены, кровли, парапета, козырька или мест примыкания, управляющая компания **обязана** принять меры независимо от истечения гарантии застройщика.
 - Если протечки вызваны исключительно неисправностью остекления балкона, которое является индивидуальной собственностью владельца квартиры, управляющая компания **не обязана** выполнять его ремонт за счёт общедомовых средств. Но она обязана провести осмотр и зафиксировать причину.
 - Наиболее надёжный способ — зафиксировать состояние балкона через управляющую компанию и, при наличии сомнений в источнике протечек, провести экспертное исследование. Только после установления причины можно определить надлежащего ответчика: управляющую компанию, самого собственника либо иное лицо.
-

10. Использованные нормативные источники

1. Гражданский кодекс РФ: - ст. 15, 210, 290, 393, 723, 1064.
-

2. Жилищный кодекс РФ: - ст. 30, 36, 39, 161, 162.
3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (п. 2, 16).
4. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (в части порядка рассмотрения заявок и организации работы с обращениями).
5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (в части требований к содержанию конструктивных элементов зданий).
6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ст. 7).
7. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в части, применимой к отношениям с подрядчиком/продавцом остекления и с управляющей компанией как исполнителем услуг).