



ОКНА В ЗАКОНЕ

В. Е. Пригожин, Ю. А. Краснов

В Ветхом Завете есть фраза: «Не вари мясо козленка в молоке матери его». Ну, не полезно это для здоровья. Иудейские священники это трактуют ортодоксально: **ни при каких условиях мясо с молоком не должно соприкасаться**. Теперь в Израиле государственным чиновникам под страхом увольнения предписано иметь 2 кухни: для молочного и для мясного. 2 плиты, 2 СВЧ, 2 рабочих стола, 2 набора кухонной утвари и посуды.

Вот такие последствия одной единственной фразы...

Кому принадлежат в доме окна и кто за них отвечает?

В постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 есть фраза, определяющая юридический статус окон:

«2. В состав общего имущества включаются:

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).»

То есть, **окна в квартирах в состав общего имущества дома не включаются**.

Иллюстрация: постановление Правительства Москвы от 10 декабря 2008 г. N 1112-ПП «Приложение», п.12:

«В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования:

— *наниматели жилых помещений **обязаны за свой счет** производить текущий ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования;*

— *собственники жилых помещений **обязаны за счет собственных средств** производить текущий и капитальный ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования».*

Может быть, окна относятся к внутриквартирному инженерному оборудованию?

Согласно внутренним строительным нормам ВСН 61-89:

«Оборудование инженерное жилых зданий (квартир) — комплекс технических устройств, обеспечивающих благоприятные (комфортные) условия быта проживающих, включающий системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, газоснабжения и электроснабжения, а также средства мусороудаления и пожаротушения, лифты, телефонизацию, радиодификацию и другие виды внутреннего благоустройства.»

Как видите, окон в этом списке нет. Они могли бы относиться к «**другим видам внутреннего благоустройства**», если бы не были «**ограждающей несущей конструкцией**», упомянутой выше в постановлении Правительства РФ № 491.

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ «собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества».

А окно ему принадлежит? Он может при выезде забрать купленные или приватизированные окна с собой? То-то и оно!

Значит, он обязан за счет собственных средств производить капитальный (то есть, замену) и текущий ремонт окон, которые: не являются общедомовым имуществом, не являются его собственностью, а являются загадочным, то ли внутриквартирным инженерным оборудованием, то ли ограждающей несущей конструкцией, на которую у него, зачастую, нет никаких документов.

Раз такое дело, придется разбираться, что такое текущий ремонт.

Постановление Правительства РФ № 215 от 21.05.2005 г., п.4е:

*«К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, **окраска** полов, дверей, подоконников, **оконных переплетов с внутренней стороны**, радиаторов, а также **замена оконных и дверных приборов**, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).»*

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 г. N 5176):

«4.7. Окна, двери, световые фонари

4.7.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;

нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;

периодическую очистку светопрозрачных заполнений.



4.7.2. Неисправности заполненный оконных и дверных проемов:

неплотности по периметру оконных и дверных коробок;
зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей;
разрушение замазки в фальцах;
отслоение штапиков;
отсутствие или износ уплотняющих прокладок;

.....

3.5.8. Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:

окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания.»

Даже неспециалисту понятно, что речь тут идет о старых «советских» окнах, а пластиковые окна, по мнению составителей документа, отличаются только цветом.

Госстройка уже нет, но это постановление действует. Как я понимаю, замышлялось это для всех окон в доме, но теперь относится только к окнам и балконным дверям на лестничных клетках. И все запреты тоже относятся только к ним.

«Организация по обслуживанию жилищного фонда» квартиры, получается — это сам жилец. Жильцы для обслуживания дома могут организовать товарищество (ТСЖ). ТСЖ нанимает управляющую компанию. А управляющая компания ни за какие деньги не соглашается брать на обслуживание окна в квартирах.

Интересная мысль насчет замены оконных приборов: как жильцу самостоятельно заменить сломанные «ножницы» фирмы «Siegenia», или, допустим, «Winkhaus», не указывается, но об этом — ниже.

Придется производить текущий ремонт окон самим, как это прописано в ВСН 53-86 в таблице под названием: «Оконные блоки деревянные» (см. приложение 2).

Потому что, согласно приложению 3 к ВСН 58-88р замена окон про-

изойдет только при капремонте — 1 раз в 40 лет.

Где бы найти специалиста, который умеет все это делать с деформированной сучкастой древесиной из соснового «целика»?

И не забыть произвести в соответствии с приложением 4 к ВСН 58-88р:

«Работы, выполняемые (нанимателями за свой счет) при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период: утепление оконных и балконных проемов; замена разбитых стекол окон и балконных дверей».

При текущем ремонте, вообще-то, рекомендовано произвести следующие работы:

«Приложение 7:

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных,

дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

3. Смена оконных и дверных приборов.

4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5. Врезка форточек».

Интересно, когда и где это производилось?

Дополнительно за свой счет:

«Приложение 8: Окраска оконных переплетов и балконных полотен, (внешней и внутренней сторон), замена оконных, дверных и печных приборов, вставка стекол».

Но, вот беда: окна-то описаны старого образца, а в новостройках — сплошь «стеклопакеты». Как их положено ремонтировать — тайна, покрытая мраком. Вы не пробовали, например, самостоятельно заменить стекло в поворотной-откидной створке пластикового окна? И не рекомендуем.

Кто оплатит ремонт окон?

Департамент экономической политики и развития Москвы на вопрос: «За счет каких средств производится ремонт жилого помещения

и внутриквартирного инженерного и иного оборудования?» — дает на своем сайте вот такой ответ:

«В соответствии с нормами ЖК РФ и разработанными на их основе нормативными актами Правительства РФ и города Москвы в цены для населения за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, утверждаемые органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (Правительством Москвы) не включаются расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного и иного оборудования. Указанные работы должны выполняться по мере необходимости за счет средств владельцев жилых помещений собственными силами или с привлечением специализированных организаций.»

Стоимость работ, выполняемых за счет средств граждан не подлежит государственному регулированию и является договорной. Вместе с тем, организации, управляющие многоквартирными домами по договорам с владельцами и собственниками жилых и нежилых помещений в доме, при заключении договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу, **должны предусмотреть обязанность названных предприятий выполнять по заявкам и за счет граждан работы по обслуживанию и ремонту (замене) внутриквартирного инженерного оборудования.** Перечень таких работ и их стоимость, рассчитанная управляющей организацией, должна также являться предметом договора».

Ни номера, ни даты. Так, благие пожелания. И те относятся к внутриквартирному инженерному оборудованию, а не к окнам.

Раз уж управляющие компании не берутся за ремонт окон, придется, наверное, их поменять.

Как выяснилось в Москве просто так менять окна нельзя, а только с оглядкой на постановление **Правительства Москвы от 15 ноября**



сано в Московских городских строительных нормах, и продолжают клеивать на зиму притворы окон скотчем.

Бюрократический аппарат сильно не догоняет в прямом и переносном смысле современные оконные технологии, превращая тем самым в абсурд программу по энергосбережению.

Жилец становится заложником своего окна: открыл — холодно, закрыл — жарко и душно. При поломке в январе периметральной фурнитуры или разбитом стеклопакете установленного при капремонте окна обезумевший от холода жилец не знает, где ему искать мастеров, которые смогут закрыть это «энергоэффективное окно», потому что к нему не дали ни инструкции, ни гарантии, а в диспетчерской ДЕЗа только советуют написать заявление.

Сэкономленное тепло продолжает выбрасываться на улицу при проветривании. Неэффективность применения энергоэффективных технологий при капитальном ремонте жилых домов признал уже мэр Москвы. А в это время его Первый заместитель, г-н Бирюков П. П. официально утверждает, что «подрядчик гарантирует качество работ», не уточняя, какое и кому.

И все, благодаря тому, что существенный элемент жилища, — окно, — искусственно выведено за рамки внимания комплекса ЖКХ постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Не хотелось бы заканчивать на столь грустной ноте. Все-таки, все-таки оптимизм сведения, поступающие из некоторых российских городов, например, из Новосибирска и Барнаула, где по инициативе изготовителей окон уже налаживается гарантийное и сервисное обслужива-

ние современных окон, благодаря тесному взаимодействию с застройщиками и ТСЖ

Хочется верить, что подобная практика со временем распространится и на всю Россию. А, пока что, на сегодняшний день, **оконные проемы** есть, **оконные блоки** — есть, а **окон** (см. ГОСТ 23166-99) **НЕТ**.

Постскриптум

Проблема окон — это верхушка айсберга проблем строительства и эксплуатации жилфонда в России.

Дефицит жилья, образовавшийся в советское время, породил нездоровые отношения между жильцом, застройщиком и управляющей компанией.

Согласно тому же закону «О защите прав потребителей», человек, приобретая квартиру в собственность, должен получать известный набор документов: паспорт, инструкцию по эксплуатации и гарантийный талон с телефоном сервисной службы, причем, как на все помещение, так и на все содержимое квартиры, не являющееся общедомовым хозяйством, — окна, двери, унитаз, смесители, электрическая или газовая плита, мойка, ванна, даже... настеленный пол. Почему это не соблюдается, почему работники управляющей компании (частной, между прочим) временами ведут себя как работники ЖЭКов советских времен, можно только догадываться.

Жильцы, в свою очередь, забывая, что, хотя квартира и частная, а дом-то коммунальный, меняют окна на неподходящие по характеристикам, присоединяют лоджии, не обеспечив нужного отопления, и ставят на место вентиляционной шахты хо-

лодильник, перекрыв вытяжку всех нижних этажей. Потом «потерпевшие» с нижних этажей обвиняют во всех смертных грехах производителей окон, по которым зимой течет конденсат из-за отсутствия вытяжной вентиляции.

И никто не знает, что с этим делать. ТСЖ в большинстве своем существуют только на бумаге, а управляющим компаниям отвечать за комфорт в жилище не интересно. Тем более, что жилец сам добросовестно калечит микроклимат квартиры перепланировками и герметичными окнами.

Если считать окна собственностью жильца, он должен иметь право вывезти их при переселении. А еще с ним нужно заключать индивидуальный договор при капитальном ремонте дома. Абсурд!

Но, если считать окна частью дома, управляющая компания обязана будет отвечать за их ремонт, свободная замена окон будет практически запрещена, только при пожаре или другом бедствии, и то — через управляющую компанию и с соблюдением архитектурного облика здания. Тогда становится неясной судьба 60% рынка продажи оконных блоков физическим лицам, а это миллиарды рублей.

Сейчас из-за кризиса объемы производства оконных блоков заметно сократились. Одновременно возрос спрос на ремонт современных окон и, оставшиеся без работы монтажники бросились предлагать ремонтные услуги, в надежде за дополнительную плату исправить свои ошибки, не боясь сделать новых.

А в суд на горе-ремонтника подать нельзя, потому что, по закону никакого ремонта окон нет, как, впрочем, и самих окон.

Примечание Редакции:

Перечень документов, на которые сделаны ссылки в статье, не приводятся из-за экономии места.

Специалистам этот перечень, по идее, должен быть известен.

Не специалистам изучение этого перечня вряд ли поможет.