

Признание крыши (козырька балкона) аварийной без дорогостоящей строительной экспертизы: правовые механизмы

1. Постановка вопроса

Собственник в многоквартирном доме обнаружил на крыше (в формулировке заявителя — «крыша», уточняется как козырёк балкона) разрушения: разломы, трещины, сквозное перфорирование саморезами. Крыша относится к общему имуществу собственников помещений в МКД (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Заявитель хочет юридически закрепить аварийное (недопустимое) состояние конструкции, не оплачивая дорогостоящую строительную экспертизу, и понять, какие для этого существуют механизмы. Ниже разобраны: (а) правовая квалификация объекта («крыша» vs «козырёк балкона» vs «самовольно установленная конструкция»); (б) три разных правовых режима «аварийности» и соответствующие им стандарты доказывания; (в) пять независимых механизмов фиксации состояния конструкции без судебной экспертизы; (г) конкурирующие позиции судов по вопросу достаточности акта осмотра; (д) разграничение текущего и капитального ремонта крыши и порядок понуждения через жилищный надзор и суд.

Оговорка о редакциях: нормы приведены по действующим редакциям ЖК РФ, Правил № 491, Минимального перечня № 290, с учётом изменений 2023–2024 гг. (в т. ч. Федерального закона от 27.11.2023 № 561-ФЗ, изменившего ч. 1 ст. 189 ЖК РФ — появилась отсылка к ч. 6 и 6.1). Содержание ч. 6.1 ст. 189 ЖК РФ при применении необходимо сверять по актуальному тексту.

2. Раздел I. Что именно является объектом: три версии квалификации «козырька балкона»

От квалификации объекта напрямую зависит, кто и за чей счёт обязан ремонтировать, и насколько применим механизм капитального ремонта крыши по ст. 166 ЖК РФ.

Версия 1.1. Проектный козырёк/крыша — общее имущество (доминирующая позиция)

- **Нормативная база:** п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ (крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, обслуживающее более одного помещения оборудование принадлежат собственникам на праве общей долевой собственности); п. 2 «в» и «г» Правил содержания общего имущества (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) — ограждающие несущие конструкции, включая балконные и иные плиты, и ограждающие ненесущие конструкции (перила, парапеты и иные). Козырёк над балконом, смонтированный застройщиком как элемент фасада/покрытия, подпадает под эти перечни.
- **Следствие:** обязанность содержания и ремонта — на собственниках (ст. 39 ЖК РФ, ст. 210, 249 ГК РФ), исполнение — на управляющей организации (ч. 2, 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, п. 10, 11, 42 Правил № 491).

Версия 1.2. Козырёк, самовольно установленный собственником — не общее имущество

Если козырёк смонтирован конкретным собственником (или прежним собственником) без решения общего собрания, суды нередко квалифицируют его как элемент благоустройства отдельного помещения либо как самовольную конструкцию. Тогда: - бремя содержания — на собственнике (ст. 210 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ), а УК отвечает лишь за несущую часть (плиту, стену); - использование общего имущества (фасада) для крепления требует решения ОСС, принимаемого не менее 2/3 голосов (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ); при отсутствии решения — требование о демонтаже и приведении фасада в прежнее состояние (ст. 304 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ), а также возмещение вреда (ст. 1064 ГК РФ). - **Практический приём:** запросить в УК сведения о наличии решения ОСС/согласования на крепление к козырьку оборудования (источник перфорации саморезами), а также проектную документацию дома — чтобы установить, был ли козырёк проектным.

Версия 1.3. Смешанная ситуация (наиболее частая)

Проектный козырёк повреждён в результате действий третьих лиц (монтаж кондиционера, антенны, камеры, вывески). Правовые последствия: - обязанность восстановить конструкцию остаётся у УК как лица, отвечающего за содержание общего имущества (п. 42 Правил № 491), независимо от причины повреждения; - УК вправе предъявить регрессное требование к причинителю вреда (ст. 1081 ГК РФ). Для собственника это существенно: **отсутствие установленного виновника не освобождает УК от ремонта.**

Практический вывод по разделу I. Наиболее защищённая позиция — квалификация козырька как ограждающей несущей конструкции/элемента крыши (общее имущество). Однако при подготовке документов следует заранее допустить альтернативную квалификацию (самовольная конструкция) и собрать доказательства проектного характера козырька (техпаспорт, проектная документация, ответ УК/застройщика), иначе ответчик построит защиту на версии 1.2.

3. Раздел II. Что юридически означает «аварийное состояние»: три разных режима и три разных стандарта доказывания

Термин «аварийный» используется в трёх несовпадающих смыслах; смешение их — основная причина отказов и в надзоре, и в суде.

Режим	Правовое основание	Что устанавливается	Нужна ли экспертиза
А. Техническое состояние конструкции («аварийное состояние» по ГОСТ)	ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (категории: нормативное, работоспособное, ограниченно работоспособное, аварийное); ГОСТ 27751-2014 «Надёжность строительных конструкций и оснований»; СП 13-102-2003 (визуальное и инструментальное обследование); Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ, ст. 7 (механическая безопасность)	Наличие повреждений, создающих опасность для пребывания людей, необходимость немедленных мер	Нет. Достаточно визуального обследования с фотофиксацией; инструментальное — по необходимости

Режим	Правовое основание	Что устанавливается	Нужна ли экспертиза
Б. Аварийность МКД / непригодность для проживания	ст. 15, 32 ЖК РФ; Положение о признании помещения жилым помещением... (утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47)	Пригодность дома/помещения для проживания, необходимость расселения	Как правило, требуется заключение специализированной организации, привлекаемой межведомственной комиссией; судебная экспертиза — по усмотрению суда
В. Необходимость ремонта/капремонта по предписанию	ст. 20, 161, 162, 166, 189 ЖК РФ; Минимальный перечень (постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290); Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170)	Наличие нарушения обязательных требований и обязанность его устранить	Нет. Достаточно акта проверки ГЖИ/акта осмотра УК

Ключевой правовой тезис. Ни ЖК РФ, ни Правила № 491, ни ФЗ № 384-ФЗ не устанавливают требования о проведении именно *судебной строительно-технической экспертизы* для констатации аварийного состояния конструкции. Экспертиза — один из видов доказательств (ст. 79, 86 ГПК РФ), а не обязательный внесудебный этап. Более того, для оценки износа конструкций по визуальным признакам существует специальный ведомственный документ — ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 № 446), таблицы которого построены на *визуально фиксируемых признаках* (ширина раскрытия трещин, коррозия, прогибы, разрушение защитного слоя). Это позволяет документально зафиксировать состояние крыши без дорогостоящих инструментальных исследований.

Практический вывод. Для целей понуждения УК к ремонту и для надзорных процедур достаточно режима «В» (акт осмотра/акт проверки). Режим «А»

нужен, если планируется взыскание ущерба или требование о немедленном ограничении доступа. Режим «Б» — только если ставится вопрос о судьбе дома в целом.

4. Раздел III. Механизм 1: акт осмотра управляющей организации (бесплатно, обязательно)

Обязанность УК провести осмотр

- ч. 2 ст. 161 ЖК РФ — управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества;
- п. 11 Правил № 491 — содержание общего имущества включает осмотр, обеспечение безопасности, поддержание в исправном состоянии, восстановление;
- п. 13, 14 Правил № 491 — осмотры общего имущества проводятся лицом, осуществляющим управление (общие — весенний и осенний, частичные — по элементам);
- раздел 2 Правил № 170 (п. 2.1.1 и след.) — организация и периодичность технических осмотров, устранение выявленных неисправностей;
- раздел II Минимального перечня № 290 (в т. ч. п. 7 — работы в целях надлежащего содержания крыш) — проверка состояния, устранение неисправностей, восстановление герметичности;
- п. 4.3.1, 4.3.2 Правил № 170 — обязанность обеспечить исправное состояние конструкций крыш и систем водоотвода; положения раздела 4 Правил № 170 о техническом обслуживании балконов, лоджий и козырьков.

Порядок действий

1. Подать в УК письменное заявление (2 экземпляра, отметка о вручении, либо заказное письмо с описью, либо через ГИС ЖКХ). Срок рассмотрения обращения — 30 дней (ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ), при угрозе жизни и здоровью — требовать немедленного осмотра в силу п. 11 Правил № 491 и договора управления.
2. Потребовать составления **акта осмотра** с участием заявителя, представителя УК, председателя совета МКД (ч. 5, 8 ст. 161.1 ЖК РФ). Самостоятельно провести фото- и видеофиксацию (ч. 1 ст. 55, ст. 77 ГПК РФ — доказательственное значение).
3. В акте должны быть отражены: дата, место, состав комиссии, точное описание дефектов (разломы, трещины с указанием раскрытия, сквозные

отверстия от саморезов, коррозия), привязка к осям/помещениям, вывод о наличии/отсутствии угрозы для жизни и здоровья, перечень необходимых работ и срок их выполнения, подписи всех участников. Отказ от подписи — отметка «от подписи отказался, заверяют свидетели (Ф. И. О., подписи)».

4. При отказе УК от осмотра — акт составляется собственниками и представителями совета МКД с приложением фото/видеоматериалов, выписок из журнала заявок, ответов УК. Такой акт не имеет статуса официального документа, но является письменным доказательством (ст. 71 ГПК РФ) и в совокупности с иными материалами оценивается судом по правилам ст. 67 ГПК РФ.

Конкурирующие позиции по вопросу достаточности акта осмотра УК

- **Позиция А (акт УК достаточен).** Акт составлен лицом, обязанным по закону проводить осмотр; п. 42 Правил № 491 возлагает на УК ответственность за надлежащее содержание; суды принимают акты осмотра как доказательство ненадлежащего состояния общего имущества и удовлетворяют требования о понуждении к ремонту (с учётом п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 — бремя доказывания отсутствия вины лежит на нарушителе обязательства).
- **Позиция Б (акт УК недостаточен).** УК — заинтересованное лицо; при отсутствии независимых доказательств (заключение специалиста, акт ГЖИ) суды отказывают, если акт не содержит описания конкретных дефектов, составлен в одностороннем порядке или противоречит иным материалам дела.
- **Когда применяется каждая:** позиция А — при полном, мотивированном, комиссионном акте и отсутствии спора о факте; позиция Б — если УК уже заняла отрицательную позицию, акт составлен «формально» или дефекты описаны общими формулировками («крыша имеет повреждения»). В последнем случае акт УК необходимо «доусилить» механизмами 2–4.

Практический вывод по механизму 1. Это самый быстрый и бесплатный способ, но он юридически уязвим, если УК против. Правильная тактика — не останавливаться на акте УК, а параллельно запустить обращения в ГЖИ и получить независимое заключение специалиста.

5. Раздел IV. Механизм 2: государственный жилищный надзор (бесплатно, наиболее сильное доказательство)

Правовое основание и порядок

- ст. 20 ЖК РФ — предмет ГЖИ: соблюдение требований к использованию и содержанию общего имущества (п. 1 ч. 1), к созданию и деятельности управляющих организаций (п. 3 ч. 1), к предоставлению коммунальных услуг (п. 4 ч. 1), правил изменения размера платы при некачественных услугах (п. 5 ч. 1);
- ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ — основанием для внеплановой проверки является поступление в орган ГЖИ обращений и заявлений граждан, в том числе о фактах нарушения порядка содержания общего имущества и осуществления текущего и капитального ремонта; **такая проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации;**
- процедурно — Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ: инспекционный визит (ст. 66), документарная и выездная проверки (ст. 72, 73), предписание об устранении выявленных нарушений (ст. 90). При необходимости к контрольному мероприятию привлекается эксперт — расходы в этом случае, как правило, несёт контролирующий орган, а не заявитель.

Что даёт обращение

1. **Акт проверки ГЖИ** — официальный документ, фиксирующий нарушение обязательных требований, в том числе аварийное состояние конструкции (по результатам визуального осмотра инспектора с фотофиксацией). Является письменным доказательством в суде (ст. 71 ГПК РФ) и, в отличие от акта УК, исходит от незаинтересованного органа.
2. **Предписание** с конкретным перечнем работ и сроком; неисполнение — состав по ст. 19.5 КоАП РФ.
3. **Административная ответственность УК:** ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований, ст. 193 ЖК РФ).
4. **Возможность оспорить бездействие ГЖИ** — административный иск по гл. 22 КАС РФ (ст. 218, 219 КАС РФ), а также жалоба в прокуратуру (ст. 10 ФЗ № 59-ФЗ; ст. 21, 26, 27 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»).

Ограничение

ГЖИ не подменяет строительную экспертизу: инспектор фиксирует *визуально наблюдаемые* нарушения обязательных требований (разрушение, отсутствие креплений, следы протечек, отверстия). Именно это и требуется в данном случае — «разломы, трещины, сквозное перфорирование саморезами» объективно наблюдаемы и фотофиксируемы.

Практический вывод по механизму 2. Оптимальный баланс «бесплатно + доказательственная сила». Рекомендуются направлять обращение одновременно с заявлением в УК, указывая на бездействие последней, и просить провести осмотр с фотофиксацией и выдать акт проверки заявителю.

6. Раздел V. Механизм 3: муниципальный жилищный контроль и межведомственная комиссия

6.1. Муниципальный жилищный контроль

- ст. 20 ЖК РФ (наименование и содержание в ред. Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ) — муниципальный жилищный контроль осуществляется органами местного самоуправления; после реформы 2018–2021 гг. его предмет существенно сужен и в основном касается муниципального жилищного фонда.
- **Когда применим:** если квартира заявителя (или часть помещений дома) относится к муниципальному жилищному фонду, либо если ОМСУ выступает собственником помещений в доме. В остальных случаях надлежащий адресат — ГЖИ.
- **Что даёт:** акт проверки ОМСУ, предписание, а также возможность понуждения ОМСУ как собственника помещений к инициированию общего собрания и к исполнению обязанности по софинансированию ремонта (ст. 39, 158 ЖК РФ).

6.2. Межведомственная комиссия и признание дома аварийным

- ст. 15, 32 ЖК РФ; Положение № 47 — признание помещения непригодным для проживания, а МКД — аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.
- Комиссия создаётся ОМСУ; к рассмотрению привлекаются специализированные организации. **Это не «дорогая экспертиза» в смысле судебной, а заключение организации по результатам визуального/визуально-инструментального обследования;** расходы на

такое обследование, как правило, несёт заявитель или ОМСУ в зависимости от порядка, установленного муниципальным актом.

- **Ограничение по существу вопроса:** данный механизм решает судьбу дома/помещения, а не отдельного козырька. Для понуждения к ремонту крыши он избыточен; применять его целесообразно, только если разрушение конструкции создаёт угрозу обрушения и ставится вопрос о безопасности проживания либо о расселении.

Практический вывод по механизму 3. Как основной инструмент — неэффективен (суженная компетенция ОМСУ, избыточность процедуры). Как дополнительный рычаг давления и как способ придать проблеме публичный статус — полезен, особенно при реальной угрозе жизни.

7. Раздел VI. Механизм 4: заключение специалиста вместо «дорогой экспертизы» (дешёвая альтернатива)

7.1. Разграничение понятий

- **Судебная экспертиза** — назначается судом (ст. 79 ГПК РФ), проводится по определению суда, оформляется заключением эксперта (ст. 86 ГПК РФ), регулируется Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ. Это действительно дорого и долго, но и назначается она, как правило, уже в процессе.
- **Внесудебное обследование технического состояния** — договорные работы специализированной организации, оформляемые техническим отчётом/заключением. Не является экспертизой в процессуальном смысле, но является письменным доказательством (ст. 55, 71 ГПК РФ) и при необходимости может быть поддержано специалистом в суде (ст. 188 ГПК РФ — консультация специалиста; в арбитражном процессе — ст. 87.1 АПК РФ).

7.2. Как удешевить обследование

1. **Сузить предмет:** обследование не «дома в целом», а одного узла — козырька/участка крыши. Визуальное обследование с фотофиксацией, схемой дефектов и ссылкой на ВСН 53-86(р) и ГОСТ 31937-2011 стоит на порядок меньше полного обследования здания.
2. **Ограничиться визуальным методом** (СП 13-102-2003, разд. 4: предварительное визуальное и детальное инструментальное обследование). Для констатации «аварийного состояния» по ГОСТ 31937-2011 достаточно зафиксировать повреждения, при которых

существует опасность для пребывания людей; инструментальные измерения (ширина раскрытия трещин, прогибы) могут выполняться выборочно, без дорогостоящих испытаний.

3. **Проверить исполнителя:** работы по обследованию технического состояния зданий и сооружений включены в перечень видов работ, требующих членства в саморегулируемой организации (приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624). Наличие СРО и допуска — критерий допустимости заключения; отсутствие — основание для критики доказательства.
4. **Возложить расходы на проигравшую сторону:** при удовлетворении иска расходы на досудебное обследование взыскиваются как судебные издержки/убытки (ст. 15, 393 ГК РФ, ст. 88, 94, 98 ГПК РФ).
5. **Использовать бесплатную экспертизу в рамках надзора:** эксперт, привлекаемый ГЖИ (ФЗ № 248-ФЗ), оплачивается не заявителем.

Практический вывод по механизму 4. Это и есть прямая замена «дорогой экспертизы»: визуальное обследование одного узла силами СРО-организации + ссылки на ГОСТ 31937-2011 и ВСН 53-86(р). Стоимость несопоставима с судебной экспертизой, доказательственная сила — достаточна для суда первой инстанции.

8. Раздел VII. Механизм 5: судебное понуждение

8.1. Варианты требований

1. **Иск к УК об обязанности устранить недостатки содержания общего имущества** — ст. 161, 162 ЖК РФ, п. 10, 11, 42 Правил № 491, ст. 309 ГК РФ; для собственника-гражданина — дополнительно ст. 14, 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (безвозмездное устранение недостатков услуги, соразмерное уменьшение цены, возмещение расходов на устранение). Применимость ЗоЗПП к отношениям с УК подтверждена постановлением Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17.
2. **Иск о взыскании ущерба и компенсации морального вреда** — ст. 15, 1064, 1082, 1095 ГК РФ, ст. 14, 15 ЗоЗПП (при падении фрагментов, заливе, невозможности проживания).
3. **Иск о запрете эксплуатации опасной конструкции / об обязанности принять меры безопасности** — ст. 1065 ГК РФ (предупреждение вреда: возможность запрещения деятельности, создающей опасность причинения вреда в будущем), ст. 12 ГК РФ, ст. 304 ГК РФ (устранение препятствий в пользовании).
4. **Иск об оспаривании бездействия ГЖИ** — гл. 22 КАС РФ.

5. Иск прокурора в защиту неопределённого круга лиц — ст. 45 ГПК РФ, ст. 35 ФЗ «О прокуратуре РФ» (при наличии угрозы для жителей дома).

8.2. Экспертиза в суде и распределение расходов

- Суд вправе назначить экспертизу (ст. 79 ГПК РФ), в том числе по ходатайству УК, оспаривающей аварийность.
- Расходы на экспертизу, назначенную по инициативе суда, могут быть возложены на заявителя с последующим отнесением на проигравшую сторону (ст. 98 ГПК РФ). **Практический приём:** заявлять ходатайство о назначении экспертизы с одновременной просьбой о возложении расходов на УК, ссылаясь на то, что спор возник из-за её бездействия по осмотру и фиксации состояния конструкции.
- Если суд откажет в экспертизе — требования могут быть удовлетворены на основании акта ГЖИ, заключения специалиста и фотофиксации (ст. 67 ГПК РФ).

Практический вывод по механизму 5. Судебный путь наиболее ресурсозатратен, но именно он позволяет получить исполняемое решение и переложить расходы на УК. Оптимальная последовательность: ГЖИ (акт + предписание) → при неисполнении → иск с приложением акта проверки и заключения специалиста.

9. Раздел VIII. Конкурирующие правовые позиции по ключевому вопросу

Позиция 1. Аварийность можно зафиксировать без экспертизы

Обоснование: закон не требует экспертизы для констатации ненадлежащего состояния общего имущества; ГОСТ 31937-2011 и ВСН 53-86(р) допускают визуальный метод; ст. 20 ЖК РФ обязывает ГЖИ реагировать на обращения и фиксировать нарушения; п. 42 Правил № 491 и п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 переносят бремя доказывания отсутствия вины на УК. **Когда применяется:** при очевидных, визуально наблюдаемых разрушениях (разломы, сквозные отверстия, разрушение защитного слоя), при отсутствии спора о факте, в надзорных процедурах и в делах о понуждении к ремонту.

Позиция 2. Без инструментального обследования/заключения специалиста аварийность не доказана

Обоснование: «аварийное состояние» — техническая категория с критериями (снижение несущей способности, опасность для пребывания людей); акт осмотра УК, составленный заинтересованным лицом, недостаточен; суды отказывают, если не установлена причинно-следственная связь между дефектом и обязанностью конкретного вида ремонта. **Когда применяется:** при взыскании крупного ущерба, при требовании о проведении капитального ремонта за счёт средств фонда, при споре о разграничении текущего и капитального ремонта, при оспаривании УК акта осмотра.

Синтез: позиции не исключают друг друга — они соответствуют разным этапам. Для запуска механизма (понуждение УК, предписание ГЖИ) достаточно позиции 1; для взыскания денежных требований и для спора о капремонте необходима позиция 2. Рекомендуемая стратегия — комбинировать: акт УК + обращение в ГЖИ + недорогое визуальное заключение специалиста по одному узлу.

10. Раздел IX. Текущий или капитальный ремонт крыши: критерии, подходы, последствия

10.1. Нормативная рамка

- **Капитальный ремонт крыши** — п. 3 ч. 1 ст. 166 ЖК РФ (ремонт крыши входит в перечень услуг и работ, финансируемых за счёт средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса); ч. 2 ст. 166 ЖК РФ — субъект РФ вправе дополнить перечень.
- **Решение о капремонте** — ч. 1 ст. 189 ЖК РФ: проводится на основании решения общего собрания собственников (принимается большинством от общего числа голосов — п. 1 ч. 1 ст. 46 ЖК РФ при наличии кворума по ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), за исключением случаев ч. 6 и ч. 6.1 ст. 189 ЖК РФ.
- **Бездействие собственников:** ч. 6 ст. 189 ЖК РФ — если в установленный срок решение о проведении капремонта не принято, решение принимает орган местного самоуправления (с последующей организацией работ в соответствии с региональной программой). Именно этот механизм является «обходом» пассивности собственников.
- **Предложения о капремонте** — ч. 3 ст. 189 ЖК РФ: не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен актом субъекта РФ) до наступления года проведения капремонта лицо, осуществляющее управление домом,

либо региональный оператор представляет собственникам предложения о сроке начала, перечне, объёме, стоимости и источниках финансирования.

- **Инициатива собственников** — ч. 2 ст. 189 ЖК РФ: собственники в любое время вправе принять решение о капремонте по предложению УК, регионального оператора либо по собственной инициативе.

10.2. Критерий разграничения

Общего федерального «порога» в процентах (например, 15% площади конструкции) в ЖК РФ нет — он встречается в региональных актах и методиках. Федеральный ориентир задают: - ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий...» (утв. приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312), приложения с перечнями работ текущего и капитального ремонта; - Правила № 170 (приложения с перечнями работ текущего и капитального ремонта); - Минимальный перечень № 290 — работы, которые УК обязана выполнять в рамках платы за содержание (осмотры, устранение неисправностей, восстановление герметичности, крепление элементов).

Практический критерий: устранение локальных повреждений (заделка трещин, восстановление креплений, герметизация мест прохода саморезов, замена отдельных элементов) — текущий ремонт, финансируется из платы за содержание; полная замена конструкции/восстановление несущей способности — капитальный ремонт (ст. 166 ЖК РФ), финансируется из фонда капремонта.

10.3. Конкурирующие позиции

- **Позиция «всё, что связано с нарушением целостности конструкции, — капремонт».** Если требуется замена козырька/участка крыши, работы относятся к ст. 166 ЖК РФ, надлежащий ответчик — региональный оператор (при формировании фонда на его счёте) либо собственники (при спецсчёте); иск к УК отклоняется.
- **Позиция «УК обязана устранить локальные дефекты независимо от решения ОСС».** Минимальный перечень № 290 и Правила № 170 возлагают на УК обязанность по текущему ремонту и восстановлению герметичности; отсутствие решения ОСС о капремонте не освобождает от этих работ. Эта позиция наиболее распространена в делах о понуждении УК.
- **Позиция «смешанная».** Суд обязывает УК выполнить работы текущего характера и одновременно констатирует необходимость капремонта, отказывая в требовании к УК в части капитальных работ.

Когда применяется каждая: позиция 1 — когда требуются замена конструкции или восстановление несущей способности (подтверждено заключением); позиция 2 — когда дефекты локальны и их устранение прямо поименовано в Минимальном перечне/Правилах № 170 (герметизация, крепление, заделка трещин); позиция 3 — при неопределённом объёме работ, когда без обследования разграничить невозможно.

Практический вывод по разделу IX. В иске к УК следует формулировать требования «мягко»: обязать устранить выявленные дефекты и восстановить герметичность/целостность конструкции, не квалифицируя работы как капитальные. Параллельно — инициировать ОСС по вопросу капремонта крыши (ст. 44, 189 ЖК РФ) и, при бездействии, требовать от ОМСУ принятия решения по ч. 6 ст. 189 ЖК РФ. Это исключает отказ по мотиву «это капремонт, не наша компетенция».

11. Раздел X. Специальный аспект: сквозное перфорирование саморезами

1. **Квалификация дефекта.** Механическое повреждение ограждающей конструкции, снижающее герметичность и коррозионную стойкость; визуально фиксируемо, инструментального подтверждения не требует (достаточно фотофиксации с масштабной линейкой и указанием количества/шага отверстий).
2. **Установление причины.** Запросить в УК: решения ОСС о предоставлении общего имущества в пользование (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ — 2/3 голосов), согласования на монтаж оборудования, журнал заявок, договоры подряда. Отсутствие решения — признак самовольного использования общего имущества.
3. **Правовые последствия для причинителя.** Требование о демонтаже оборудования и приведении конструкции в прежнее состояние (ст. 304 ГК РФ), возмещение вреда (ст. 1064 ГК РФ). Для УК — право регресса (ст. 1081 ГК РФ).
4. **Ответственность УК.** Обязанность содержания не зависит от того, кто повредил конструкцию; УК отвечает перед собственниками (п. 42 Правил № 491), а затем взыскивает убытки с причинителя.

12. Раздел XI. Практический алгоритм (пошагово)

1. **Фиксация.** Фото/видео всех дефектов с привязкой к месту и датой; желательно — с участием двух незаинтересованных лиц (акт с подписями).

2. **Заявление в УК** (2 экз., отметка о вручении): требование провести осмотр в срок, установленный договором управления, составить акт с указанием дефектов, объёма работ и сроков; при угрозе падения — требовать ограждения опасной зоны и немедленных мер (п. 11 Правил № 491).
3. **Обращение в ГЖИ** (ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ): просить провести внеплановую проверку по факту ненадлежащего содержания общего имущества, выдать акт проверки и предписание; указать на бездействие УК.
4. **Обращение в ОМСУ** — если часть помещений в доме муниципальная (муниципальный жилищный контроль), а также для решения вопроса о созыве ОСС и о применении ч. 6 ст. 189 ЖК РФ.
5. **Недорогое заключение специалиста** — визуальное обследование козырька/участка крыши силами СРО-организации с выводами о категории технического состояния по ГОСТ 31937-2011 и признаками износа по ВСН 53-86(р).
6. **ОСС** — включить в повестку: проведение текущего ремонта, инициирование капремонта крыши (ст. 44, 189 ЖК РФ), при необходимости — вопрос о самовольно установленном оборудовании.
7. **Суд** — при неисполнении предписания: иск к УК (п. 1 раздела VIII), при капитальном характере работ — требования к региональному оператору/ОМСУ.
8. **Параллельно** — обращение в прокуратуру (ст. 10 ФЗ № 59-ФЗ, ст. 21, 27 ФЗ «О прокуратуре РФ») и, при реальной угрозе обрушения, постановка вопроса перед межведомственной комиссией.

13. Раздел XII. Риски и способы их снятия

Риск	Основание	Как снять
УК оспорит акт осмотра как односторонний	ст. 67 ГПК РФ	Комиссионный акт с участием совета МКД, фото/видео, акт ГЖИ
Суд квалифицирует работы как капитальные и откажет в иске к УК	ст. 166, 189 ЖК РФ	Формулировать требования как устранение дефектов и восстановление герметичности; параллельно инициировать ОСС и ч. 6 ст. 189 ЖК РФ
Расходы на судебную экспертизу возложат на заявителя	ст. 79, 98 ГПК РФ	Ходатайство о возложении расходов на УК; предварительное заключение специалиста

Риск	Основание	Как снять
Козырёк признают самовольной конструкцией	ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил № 491	Доказать проектный характер (техпаспорт, проектная документация, ответ застройщика/УК)
ГЖИ не усмотрит нарушения	ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ	Указывать конкретные пункты Правил № 491, № 170, Минимального перечня № 290; обжаловать бездействие по гл. 22 КАС РФ
Длительность процедур	—	Комбинировать все механизмы параллельно; требовать немедленных мер безопасности при угрозе жизни

14. Сводные выводы по каждой версии

- Акт осмотра УК** — обязателен, бесплатен, но уязвим при споре. Применять как первый шаг, не как единственное доказательство.
- Акт проверки ГЖИ** — наиболее сбалансированный по цене/силе инструмент. Обращение по ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ влечёт внеплановую проверку без согласования с прокуратурой; акт и предписание — доказательства в суде и основание для КоАП.
- Муниципальный жилищный контроль** — применим ограниченно (муниципальный жилищный фонд); как дополнительный рычаг — полезен.
- Межведомственная комиссия** — избыточна для ремонта козырька, необходима только при угрозе обрушения/расселении.
- Заключение специалиста (визуальное обследование узла)** — прямая и недорогая замена «дорогой экспертизы»; допустимое доказательство, расходы взыскиваются с проигравшей стороны.
- Суд** — итоговый механизм понуждения; возможно взыскание убытков, компенсации морального вреда, судебных издержек.
- Разграничение текущего и капитального ремонта** — ключевая точка спора; федерального процентного порога нет, критерий — объём работ (локальное устранение дефектов vs замена конструкции). При капитальном характере — ОСС, при бездействии — решение ОМСУ по ч. 6 ст. 189 ЖК РФ.

15. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 20 (в ред. ФЗ от 11.06.2021 № 170-ФЗ), 30, 32, 36, 39, 44, 45, 46, 158, 161, 161.1, 162, 166, 189 (в ред. ФЗ от 27.11.2023 № 561-ФЗ), 193.
2. Гражданский кодекс РФ: ст. 12, 15, 210, 249, 304, 309, 393, 1064, 1065, 1081, 1082, 1095.
3. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 7.22, ч. 2 ст. 14.1.3, ст. 19.5.
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 45, 55, 56, 67, 71, 77, 79, 86, 88, 94, 98, 188.
5. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 218, 219.
6. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: ст. 87.1.
7. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: ст. 7, гл. 6.
8. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»: ст. 66, 72, 73, 90.
9. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»: ст. 10, 12.
10. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 21, 26, 27, 35.
11. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
12. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 14, 15, 29, 31.
13. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества в МКД; Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения): п. 2, 10, 11, 13, 14, 42.
14. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД): раздел II, п. 7.
15. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (Положение о признании помещения жилым помещением...).
16. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда): разд. 2, п. 4.3.1, 4.3.2, разд. 4, приложения.
17. ВСН 58-88(р), утв. приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 (приложения с перечнями работ текущего и капитального ремонта).

18. ВСН 53-86(р), утв. приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 № 446 (Правила оценки физического износа жилых зданий).
19. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
20. ГОСТ 27751-2014 «Надёжность строительных конструкций и оснований».
21. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», разд. 4.
22. Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 (перечень видов работ, требующих членства в СРО).

Акты судебных органов

1. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ».
2. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» (п. 5 — бремя доказывания отсутствия вины).
3. Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».
4. Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ».
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».