

Правовой разбор: ненадлежащая работа естественной вентиляции в двухэтажном многоквартирном доме после капитального ремонта кровли

1. Краткая постановка вопроса

Собственник (пользователь) квартиры в двухэтажном многоквартирном доме столкнулся с устойчивым ухудшением работы вентиляционных каналов (отсутствие/ослабление вытяжки), которое после выполненного капитального ремонта кровли дополнилось обильным конденсатом на окнах при приготовлении пищи; на письменное обращение в управляющую организацию (далее — УК) проведена проверка, по результатам которой УК заявила о «нормальной работе» вентиляции. Требуется установить: (а) относятся ли вентиляционные каналы и вентиляционные шахты к общему имуществу и обязан ли их содержать УК; (б) каким нормативным требованиям должен соответствовать фактический воздухообмен; (в) какими средствами оспаривается вывод УК и (г) в какой связи с ухудшением работы вентиляции находится капитальный ремонт кровли и кто является надлежащим ответчиком.

Немедленная техническая оговорка, без которой дальнейшее рассуждение будет неполным: работа естественной вытяжки в квартире — это результат совместного действия двух элементов — **приток** (инфильтрация через неплотности окон/приточные устройства) и **вытяжка** (вентиляционные каналы, вентиляционная шахта, оголовки над кровлей). Если после замены оконных блоков на герметичные приток не обеспечен, вытяжка не работает даже при полностью исправных каналах. Это не «отговорка» УК, а физическая закономерность, поэтому в дальнейшем разбираются обе взаимоисключающие версии: **дефект общего имущества** и **отсутствие притока в зоне ответственности собственника**.

1.1. Оговорка о материалах и об источниках

1. Текст ответа УК в материалы разбора фактически не поступил

(вложение не отображается). Поскольку уточняющие вопросы не предполагаются, ниже разобраны **все типовые варианты содержания такого ответа** (раздел 7) с указанием, как каждый из них опровергается.

Если ответ УК содержит иные формулировки, применим тот же метод: проверяется не вывод, а **методика**, на которой он построен (были ли приборные замеры, при каких условиях, каким аккредитованным лицом, оформлен ли акт).

2. Два из предоставленных правовых источников к спору не относятся.

Источники № 5 и № 9 («О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)..."») регулируют деятельность **управляющих компаний на финансовом рынке** (инвестиционных, паевых, негосударственных пенсионных фондов): там речь о базовых стандартах, саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка и о 15-рабочих-дневном сроке ответа на обращения. К жилищным отношениям эти нормы **неприменимы**; ссылаться на них в переписке с УК или в иске нельзя. Срок ответа УК на обращения граждан определяется иными актами (см. п. 8.5).

3. О дате и редакциях. Положения Жилищного кодекса РФ приведены по актуальному состоянию с учетом изменений 2025–2026 гг. (в частности, Федеральных законов от 07.06.2025 № 125-ФЗ, от 20.02.2026 № 31-ФЗ, от 09.04.2026 № 77-ФЗ). Отдельно обращаю внимание: **часть 11 статьи 162 ЖК РФ утратила силу с 1 сентября 2025 года** (ФЗ от 07.06.2025 № 125-ФЗ), поэтому ссылки на нее в переписке недопустимы. Ссылки на часть 12 статьи 162 ЖК РФ (о судьбе экономии УК) сохраняют силу и в конкретной ситуации работают **против УК** (см. п. 6.4).

2. Раздел 1. Правовой статус вентиляционных каналов: общее имущество или зона ответственности собственника

2.1. Вентиляционные каналы (вентблоки, вентшахты, оголовки, дефлекторы) — общее имущество

Правовая цепочка:

- **Часть 1 статьи 36 ЖК РФ** — собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения: помещения общего пользования, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, **иное обслуживающее более одного помещения оборудование**.
- **Подпункт «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме** (утв. постановлением Правительства РФ от

13.08.2006 № 491, далее — Правила № 491) — в состав общего имущества включается «механическое, электрическое, **санитарно-техническое** и иное оборудование», обслуживающее более одного помещения. Вентиляционный канал, обслуживающий кухню и санузел одной квартиры и выходящий в общую вентиляцию, а также сама вентиляция с оголовком над кровлей — классический пример такого оборудования.

- **Пункт 5.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда** (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, далее — Правила № 170) — «расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений жилых зданий должны соответствовать установленным требованиям»; вся глава 5.7 Правил № 170 посвящена эксплуатации вентиляции и адресована именно обслуживающей организации.
- **Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме** (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, далее — Минимальный перечень № 290) — содержит отдельный раздел «работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов», включающий проверку состояния и работоспособности систем вентиляции, устранение засоров, неплотностей и обмерзаний.

Вывод по версии: вентиляционные каналы, вентиляционные шахты, оголовки над кровлей и дефлекторы — общее имущество; их содержание и ремонт — обязанность УК, а не собственника квартиры. Собственник отвечает за участок канала, находящийся **внутри** его квартиры и не обслуживающий иные помещения (обычно это лишь решетка и короткий отвод), а также за оборудование, установленное им самовольно.

2.2. Конкурирующая версия: дом не является многоквартирным

Если здание юридически является **домом блокированной застройки** или **индивидуальным жилым домом** (например, две квартиры с отдельными входами и общими стенами, без помещений общего пользования), режим статьи 36 ЖК РФ не применяется: вентиляция относится к зоне ответственности владельца. **Как проверить:** данные ЕГРН о виде объекта и о наличии помещений общего пользования, технический паспорт, наличие договора управления МКД. Практический вывод: при таком статусе требования к УК бесперспективны, спор ведется с подрядной организацией по договору подряда или решается собственными силами.

3. Раздел 2. Обязанности УК по содержанию вентиляции и основания ее ответственности

Норма	Содержание
ч. 1 ст. 161 ЖК РФ	Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества
ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ	УК несет ответственность перед собственниками за оказание услуг и выполнение работ, входящих в Минимальный перечень № 290, независимо от того, кем они выполнялись
ч. 2 ст. 162 ЖК РФ	По договору управления УК обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества
п. 10, 11 Правил № 491	Содержание общего имущества включает осмотры, обеспечение готовности инженерных систем, устранение неисправностей
Минимальный перечень № 290 (раздел о системах вентиляции и дымоудаления)	Проверка состояния и работоспособности систем вентиляции, устранение засоров, неплотностей, обмерзаний, ремонт элементов
Правила № 170, п. 5.7.1-5.7.9, приложение 8	Требования к воздухообмену, периодичность и порядок проверки вентканалов
Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД (утв. постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, п. 3) во взаимосвязи со ст. 192-193 ЖК РФ	Соблюдение Правил № 491, № 170 и № 290 — лицензионное требование ; нарушение влечет меры лицензионного контроля
ст. 7.22 КоАП РФ; ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ	Административная ответственность за нарушение правил содержания и

Норма	Содержание
	ремонта жилых домов; за нарушение лицензионных требований

Специальная «усиливающая» норма для случая, когда экономия не была направлена на работы: **часть 12 статьи 162 ЖК РФ** — экономия остается в распоряжении УК **только при условии**, что она «не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ», подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ. Если УК не проводила проверок и прочисток вентиляции, условие неприменимо, а сэкономленные средства подлежат направлению на устранение недостатков.

Практический вывод: УК обязана (1) проводить периодические проверки ветканалов с оформлением результата, (2) устранять выявленные дефекты, (3) по требованию собственника обеспечить приборную проверку воздухообмена. Вывод «вентиляция работает нормально», сделанный визуально, этой обязанности не исполняет.

4. Раздел 3. Нормативы: каким требованиям должна соответствовать вентиляция (то, о чем прямо спрошен пользователь)

4.1. Нормируемый воздухообмен (вытяжка) для помещений квартиры

Нормативные величины воспроизводятся в **СНиП 2.08.01-89***, приложение 4 (расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий), в **СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», раздел 9** («Отопление, вентиляция и кондиционирование»), и в **СанПиН 1.2.3685-21** (гигиенические нормативы параметров среды обитания). Устойчиво применяемые значения:

- **жилая комната** — 3 м³/ч на 1 м² площади, но не менее 30 м³/ч на человека (приток — не менее суммы вытяжки);
- **кухня с газовой плитой:** 2-конфорочная — не менее 60 м³/ч, 3-конфорочная — 75 м³/ч, 4-конфорочная — 90 м³/ч; с электроплитой — не менее 60 м³/ч;
- **ванная** — 25 м³/ч;
- **уборная (туалет)** — 25 м³/ч;
- **совмещенный санузел** — 50 м³/ч;

- суммарная вытяжка должна компенсироваться притоком; при герметичных оконных блоках приток должен обеспечиваться **регулируемыми приточными устройствами** (клапанами), что предусматривается проектными решениями по СП 54.13330.2016.

Практическое следствие: ключевой критерий — не «колыхание листа бумаги», а **расход удаляемого воздуха, измеренный анемометром при закрытых окнах и открытом вытяжном отверстии** в каждой точке (кухня, санузел, ванная). Замер производится отдельно: сначала при закрытых окнах (проверка канала), затем при открытом приточном устройстве.

4.2. Требования к элементам системы (то, что чаще всего разрушается при ремонте кровли)

- **Оголовки вентшахт и дефлекторы** должны быть выведены над кровлей вне зоны ветрового подпора, в соответствии с проектом и требованиями **СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»** и **СП 7.13130.2013 (2020) «Отопление, вентиляция и противоподымная защита»**. Типовые дефекты после ремонта кровли: занижение высоты оголовка, утрата дефлектора, заужение устья шахты, попадание наплавляемого материала и мусора в шахту, «запечатывание» устья шахты пароизоляцией, изменение геометрии ендов и примыканий, из-за которых возникает обратный подсос (опрокидывание тяги) при ветре.
- **Вентиляция чердака (вентилируемой кровли).** Пункт 3 части 1 статьи 166 ЖК РФ прямо включает в состав работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет фонда капремонта, «ремонт крыши, **в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу**, устройство выходов на кровлю». Это означает: обеспечение нормальной вентиляции кровли/чердака — **неотъемлемая часть надлежащего капитального ремонта крыши**, а не «дополнительное пожелание». Появление конденсата на окнах непосредственно после капремонта кровли юридически значимо именно в связке с этой нормой.
- **Микроклимат квартиры.** Температура и относительная влажность воздуха в жилых помещениях нормируются **ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»** и **СанПиН 1.2.3685-21**. Обильная конденсация на окнах — индикатор того, что температура внутренней поверхности стеклопакета опускается ниже точки росы, что при нормальной вентиляции не происходит. Это измеряемый параметр (гигрометр, термометр, тепловизор), пригодный для заключения эксперта.

4.3. Методы и периодичность проверок

- **Периодичность** — приложение 8 к Правилам № 170; для двухэтажных жилых домов проверка состояния и исправности вентиляционных каналов проводится **не реже одного раза в год**. При наличии в доме газового оборудования дополнительно действует **постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410** (техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования), устанавливающее проверку дымовых и вентиляционных каналов **не реже трех раз в год** (до начала отопительного сезона, в его середине и после окончания).
- **Метод приборных испытаний** — **ГОСТ 12.3.018-79 «Системы вентиляционные. Методы аэродинамических испытаний»**; проверка «листом бумаги» или пламенем свечи приборным методом не является и доказательством в суде не является.
- **Оформление результата** — акт проверки с указанием даты, условий, измерительных приборов (наименование, номер, свидетельство о поверке), точек замеров и **числовых значений расхода воздуха**. Также ведется журнал проверок вентканалов. Измерения должны выполняться при условиях, соответствующих расчетным (холодный период года, существенная разница температур внутреннего и наружного воздуха), поскольку летом естественная тяга объективно минимальна.
- **Кто измеряет** — специализированная организация; при газовом оборудовании — с участием специализированной организации по ТО ВДГО. Для целей суда — лаборатория, аккредитованная в национальной системе аккредитации (Федеральный закон от 28.12.2013 № 412-ФЗ).

4.4. Практический вывод по разделу

Требование к УК должно звучать не как «вентиляция не работает», а как: «обеспечить проведение инструментальной проверки расхода удаляемого воздуха в кухне и санузле квартиры № __ на соответствие СП 54.13330.2016, СНиП 2.08.01-89*, СанПиН 1.2.3685-21 (60/90 м³/ч для кухни, 25/50 м³/ч для санузла) и Правилам № 170, с оформлением акта, содержащего результаты замеров и сведения о приборах». Такой формулировкой УК лишается возможности ответить общими словами.

5. Раздел 4. Оспаривание вывода УК: две конкурирующие позиции о доказывании

5.1. Позиция первая (основная, поддерживается практикой защиты потребителей): бремя доказывания лежит на УК

Основания: **пункт 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17** — бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, лежит **на исполнителе**; **пункт 2 статьи 401, статья 1064 ГК РФ** — отсутствие вины доказывает причинитель вреда; **часть 1 статьи 56 ГПК РФ**. К отношениям собственника и УК применяется Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной жилищным законодательством (**пункты 1-4 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22**).

Следствие: акт УК без замеров не опровергает доводы собственника; именно УК обязана доказать, что воздухообмен соответствует нормативу. В суде бремя смещается на УК, что выгодно для собственника.

5.2. Позиция вторая (осторожная, встречается в практике по искам о перерасчете): собственник доказывает сам факт и период некачественной услуги

Ряд судов исходит из того, что уменьшение платы производится на основании **акта проверки**, составленного в порядке раздела VIII Правил № 491, а при его отсутствии — на основании иных допустимых доказательств (заключение эксперта, протоколы лаборатории, составленные с участием представителей УК акты). Если собственник не фиксировал нарушения в момент их существования и не допускал представителей УК к осмотру, требование о перерасчете за прошлый период может быть удовлетворено лишь частично — за период, доказанный документально.

Следствие: обе позиции совместимы — необходимо одновременно (а) фиксировать факт сейчас, (б) требовать от УК приборной проверки в порядке п. 5.1 и (в) готовить независимое заключение. В этом случае спор выигрывается при любой из позиций.

5.3. Позиция третья (защита УК, которую нужно предвидеть): результаты «проверки в теплое время» и «по проекту»

Доводы «тяга есть, проверка выполнена», сделанные (1) без приборов, (2) в теплое время года либо (3) со ссылкой на проект, не выдерживают проверки, поскольку: п. 4.3 требует количественных замеров при расчетных условиях; проектное решение не освобождает от соблюдения обязательных санитарных и технических норм (СанПиН 1.2.3685-21, СП 54.13330.2016 обязательны в применимой части); для двухэтажных домов с газовым оборудованием проверка обязана проводиться несколько раз в год.

6. Раздел 5. Ответ УК: разбор типовых формулировок и контраргументы

Поскольку текст ответа не поступил, ниже — все существенные варианты.

Вариант А. «Вентиляционные каналы работают нормально» (без замеров). Контраргумент: вывод не подтвержден приборными данными; акт должен содержать расход воздуха по каждой точке. Требуйте выдачи копии акта проверки и записей журнала; при отказе — обращение в ГЖИ и запрос в порядке п. 8.5. Нормативные основания: п. 5.7.1–5.7.9, приложение 8 Правил № 170; ГОСТ 12.3.018-79.

Вариант В. «Проверено, тяга есть» (лист бумаги / пламя). Контраргумент: способ не является приборным методом; тяга может быть локально в одной точке при нулевом расходе. Требование — инструментальные замеры и сопоставление с нормативами (60/90 и 25/50 м³/ч).

Вариант С. «Причина — герметичные пластиковые окна, отсутствие притока; это зона ответственности собственника». Это реально возможная и юридически сильная позиция УК при исправных каналах. Ответная стратегия: (1) требовать, чтобы УК документально подтвердила одновременное выполнение условия «каналы исправны + приток отсутствует»; (2) если каналы действительно исправны, требование о перерасчете платы за содержание становится спорным, но сохраняется требование об устранении **иных** дефектов общего имущества (оголовки, шахта, вентиляция кровли) — именно они, а не окна, наиболее вероятная причина ухудшения **после капремонта**; (3) при необходимости — установка приточного клапана за счет собственника, что не снимает вопроса о дефектах капремонта кровли.

Вариант Д. «Нарушения возникли в результате капитального ремонта кровли, обращайтесь к региональному оператору». См. раздел 6. Ответ

обычно **верен по существу** и одновременно **не освобождает УК** от обязанности участвовать в фиксации дефекта и от ответственности за состояние вентшахт.

Вариант Е. Шаблонный ответ: «Ваше обращение рассмотрено, нарушений не выявлено», без выводов по существу. Контраргумент: ответ не содержит информации о результатах объективного и всестороннего рассмотрения, не обоснован и не содержит ссылок на нормативные требования и фактические обстоятельства; при этом формально обращение должно быть рассмотрено в установленный срок (п. 8.5). Такой ответ обжалуется в ГЖИ (некачественная проверка) и используется как доказательство формального подхода УК.

Вариант F. «В доме нет технической возможности обеспечить нормативную вытяжку (конструкция дома)». Контраргумент: отсутствие проектной возможности не устраняет обязанности УК как владельца общего имущества (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ) и не отменяет обязательных санитарных требований; при конструктивной недостаточности проектного решения вопрос ставится о приведении системы в соответствие либо о перерасчете платы за неоказанную услугу.

7. Раздел 6. Капитальный ремонт кровли: причинно-следственная связь и надлежащий ответчик

7.1. Кто отвечает

- Если фонд капитального ремонта формируется **на счете регионального оператора**, действует **часть 6 статьи 182 ЖК РФ**: региональный оператор **перед собственниками** несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта **подрядными организациями, привлеченными региональным оператором**. То есть спор ведется с региональным оператором, а не с подрядчиком.
- **Часть 6 статьи 178 ЖК РФ**: субъект Российской Федерации несет **субсидиарную ответственность** за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками.
- **Часть 7 статьи 182 ЖК РФ**: возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капремонт в сумме, превышающей размер фонда, осуществляется за счет **последующих** взносов собственников этого дома. Для собственника это означает, что превышение стоимости работ само по себе не создает обязанности немедленно доплачивать.

- **Статья 1095 ГК РФ** — вред, причиненный вследствие недостатков работы, подлежит возмещению исполнителем **независимо от вины** и от того, состоял ли потерпевший с ним в договорных отношениях; **статьи 15, 393, 1064, 1068 ГК РФ** — убытки и ответственность за работников/подрядчиков; **статья 1080 ГК РФ** — при установлении причинной связи с действиями нескольких лиц ответственность может быть солидарной.
- Если фонд капремонта формируется **на специальном счете** (у собственников), часть 6 статьи 182 ЖК РФ **не применяется**: требования предъявляются к подрядчику по договору подряда и/или к лицам, подписавшим акт приемки, а также к УК, если работы выполнялись в рамках текущего содержания.

7.2. Что именно доказывается

Предмет доказывания по «связке с капремонтом»: 1. дата завершения работ по ремонту кровли (акты приемки, договор, отчет регионального оператора); 2. дата появления конденсата/ухудшения тяги (переписка, заявки, акты, видеосъемка, показания свидетелей, чеки на замену окон, датирующиеся иным периодом); 3. наличие технического механизма связи: нарушение вентилируемого чердака, изменение оголовков вентиляционных шахт, попадание мусора в каналы, отсутствие восстановленных дефлекторов — устанавливается **строительно-технической экспертизой** (ст. 79 ГПК РФ) с исследованием проектной и исполнительной документации, актов скрытых работ; 4. отсутствие иных причин (в том числе — герметичность окон), т. е. проверка конкурирующей версии из п. 6.3.

7.3. Полезный тактический довод из предоставленного контекста

Пункт 3 части 1 статьи 166 ЖК РФ указывает, что ремонт крыши включает **переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую**. Если после капремонта кровли конденсат появился именно в квартире верхнего этажа, а вентиляция шахт/чердака не восстановлена, это прямое указание на **неполноту выполнения работ**, предусмотренных перечнем, финансируемым за счет фонда капремонта. Часть 2 статьи 166 ЖК РФ позволяет дополнить перечень работ нормативным актом субъекта РФ — соответствующий региональный акт следует запросить (он может прямо включать работы по вентиляции).

7.4. Соотношение ответственности УК и регионального оператора

- **УК** отвечает за **содержание** общего имущества (вентшахты, каналы, оголовки) и обязана фиксировать дефекты, возникшие в результате работ подрядчика, участвовать в комиссиях и требовать их устранения.
- **Региональный оператор** отвечает за **результат капитального ремонта** и последствия ненадлежащих действий подрядчика (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ), субсидиарно — субъект РФ (ч. 6 ст. 178 ЖК РФ).
- Практическое решение: заявление направляется **обоим адресатам одновременно** с требованием о совместном осмотре и указанием на возможную солидарную ответственность (ст. 1080 ГК РФ); уклонение УК от осмотра само становится отдельным нарушением.

8. Раздел 7. Конкурирующие версии причины — сводное сопоставление

Версия	Обоснование	Надлежащий ответчик	Как проверяется	Вывод
1. Ненадлежащее содержание вентканалов УК	ч. 2.3 ст. 161, ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил № 491, п. 5.7.1–5.7.9 Правил № 170, Минимальный перечень № 290	УК	замеры расхода воздуха, осмотр шахт, оголовков, журнал проверок	Основная версия, подлежит проверке в первую очередь
2. Дефекты капитального ремонта кровли	п. 3 ч. 1 ст. 166, ч. 6 ст. 182, ч. 6 ст. 178 ЖК РФ, ст. 1095 ГК РФ	региональный оператор (субсидиарно — субъект РФ); при спецсчете — подрядчик	экспертиза, акты скрытых работ, даты работ	Вторая основная версия; требует фиксации совпадения по времени
3. Отсутствие притока (герметичные окна), зона собственника	ст. 30, 210 ГК РФ (бремя содержания собственником), проектное решение по СП 54.13330.2016	собственник	одновременные замеры при закрытых/открытых окнах	Самостоятельная причина, но не исключает версий 1–2

Версия	Обоснование	Надлежащий ответчик	Как проверяется	Вывод
4. Конструктивные особенности дома (2 этажа, каналы в стенах), сезонность тяги	Правила № 170, СП 54.13330.2016, СП 60.13330.2016	УК (как владелец системы)	круглогодичные замеры, сопоставление с проектом	Частично объясняет слабую тягу, но не снимает обязанности обеспечить норматив
5. Действия иных лиц (перекрытие каналов соседями, самовольная перепланировка)	ст. 25, 26, 30 ЖК РФ	виновное лицо; УК — в части восстановления	поквартирный обход, осмотр каналов по стояку	Требует проверки по всему стояку
6. Пользователь — наниматель по договору социального найма	ч. 2 ст. 66 ЖК РФ	наймодатель (публично-правовое образование)	договор социального найма	Наниматель вправе по выбору требовать уменьшения платы, возмещения расходов на устранение недостатков либо возмещения убытков

9. Раздел 8. Способы защиты: что именно можно требовать и в каком порядке

9.1. Фиксация нарушения (первый и обязательный шаг)

1. Письменное заявление в УК (и одновременно — региональному оператору, если работы по капремонту завершены недавно) с требованием: провести приборную проверку воздухообмена; составить акт проверки с указанием результатов замеров, приборов и нормативных значений; выдать копию

акта и выписку из журнала проверки вентканалов; составить акт о ненадлежащем качестве услуги в порядке раздела VIII Правил № 491.

2. Фиксация собственными средствами: видеосъемка (дата и время), показания гигрометра и термометра, конденсат на окнах, даты заявок, свидетельские показания соседей по стояку.
3. Независимое измерение: обращение в аккредитованную лабораторию для замера расхода воздуха анемометром и параметров микроклимата. Протокол должен содержать методику и нормативное сопоставление.

9.2. Перерасчет платы за содержание

Основания: **часть 10 статьи 156 ЖК РФ** (изменение размера платы при оказании услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ) и **раздел VIII Правил № 491** (порядок изменения размера платы, оформление акта проверки). Дополнительно — **статья 29 Закона № 2300-1** (право требовать соразмерного уменьшения цены, безвозмездного устранения недостатков, возмещения расходов и убытков) и **пункт 1 статьи 31** (10-дневный срок на удовлетворение требований об уменьшении цены и возмещении расходов).

Важно не смешивать: часть 11 статьи 156 ЖК РФ (штраф 50% величины превышения начисленной платы) применяется к **нарушению порядка расчета платы, повлекшему необоснованное увеличение**, а не к некачественной услуге. Если УК начисляет плату при неоказанной услуге, ч. 11 ст. 156 ЖК РФ также может быть заявлена — но как самостоятельное основание.

9.3. Понуждение к устранению недостатков

Требования: выполнить прочистку/ремонт вентканалов и восстановление оголовков; привести систему в соответствие с нормативами; при подтверждении связи с капремонтом — устранить дефекты кровли/вентиляции чердака силами подрядчика и за счет средств фонда капремонта (или регионального оператора). Правовое основание — ст. 29 Закона № 2300-1, ч. 2.3 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ, ч. 6 ст. 182 ЖК РФ.

9.4. Денежные требования в суде

- убытки (расходы на устранение недостатков, экспертизу) — ст. 15, 393 ГК РФ, ст. 29 Закона № 2300-1;
- неустойка за нарушение сроков устранения недостатков/выполнения работ — **пункт 5 статьи 28 Закона № 2300-1** (3% за каждый день просрочки, в

пределах цены услуги); применимость этой меры в спорах с УК неоднородна, и данный вопрос следует отдельно прорабатывать применительно к конкретному требованию;

- компенсация морального вреда — ст. 15 Закона № 2300-1, п. 45–46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17;
- штраф 50% от присужденного — п. 6 ст. 13 Закона № 2300-1, п. 46 того же постановления Пленума.

Процессуальные детали: по искам о защите прав потребителей — по выбору истца, в том числе по месту своего жительства (**п. 2 ст. 17 Закона № 2300-1, ст. 29 ГПК РФ**), истец **освобожден от уплаты госпошлины** (п. 3 ст. 17 Закона № 2300-1); мировому судье подсудны требования до 100 000 руб., свыше — районному суду (ст. 23, 24 ГПК РФ). Исковая давность — три года (ст. 196 ГК РФ).

9.5. Обжалование ответа (бездействия) УК в административном порядке

- **Государственная жилищная инспекция** (региональный государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль — **статья 20 ЖК РФ**): проверка соблюдения обязательных требований Правил № 491, № 170, № 290, выдача предписания об устранении нарушений, возбуждение дела по **ст. 7.22 КоАП РФ**, а также меры лицензионного контроля (**ст. 192–193 ЖК РФ**, Положение, утв. постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ).
- **Роспотребнадзор** — в части нарушения санитарных требований к микроклимату и воздухообмену жилых помещений (Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», СанПиН 1.2.3685-21).
- **Орган местного самоуправления** — муниципальный жилищный контроль (ст. 20 ЖК РФ), а также участие в приемке работ по капремонту.
- **Прокуратура** — Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», ст. 10 (рассмотрение обращений), ст. 27 (меры прокурорского реагирования).
- **Сроки ответа на обращения.** Общий срок рассмотрения письменного обращения — **30 дней** (ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ; регистрация — не позднее трех дней, ст. 10 того же закона); в договорах управления часто устанавливается более короткий срок. Обращаю внимание: срок «15 рабочих дней с продлением до 10 рабочих дней», упомянутый в одном из предоставленных источников, относится к управляющим компаниям финансового рынка и **к УК в жилищной сфере**

не применяется. Нарушение срока ответа — самостоятельное основание для жалобы в ГЖИ.

- Обжалование бездействия **надзорных органов** — глава 22 КАС РФ.

9.6. Практический вывод по разделу

Наиболее результативная тактика — **параллельное давление по трем направлениям**: (1) приборно подтвержденный факт нарушения; (2) требование перерасчета и устранения недостатков с указанием конкретных нормативов и срока; (3) жалоба в ГЖИ и Роспотребнадзор с приложением протоколов лаборатории. При подтверждении связи с капремонтом в дело вводится региональный оператор и — при необходимости — субъект РФ в порядке субсидиарной ответственности (ч. 6 ст. 178 ЖК РФ).

10. Раздел 9. Пошаговый план действий (чек-лист)

1. **Сегодня.** Письменное заявление в УК (вх. номер или отправка заказным письмом с описью, либо через ГИС ЖКХ): требование приборной проверки воздухообмена, составления акта проверки по разделу VIII Правил № 491, выдачи копии акта и выписки из журнала проверки вентканалов; указать срок — 10 дней.
2. **Одновременно.** Заказное уведомление региональному оператору (или подрядчику при спецсчете) о появлении конденсата и ослаблении тяги после ремонта кровли с требованием совместного осмотра и вызова подрядчика по гарантии.
3. **В течение 10-14 дней.** Независимое измерение в аккредитованной лаборатории: расход воздуха в кухне и санузле (анемометр), температура и влажность в квартире, температура внутренней поверхности окна.
4. **При формальном ответе УК.** Жалоба в ГЖИ (ст. 20 ЖК РФ) с приложением протокола лаборатории; при газовом оборудовании — обращение в специализированную организацию по ТО ВДГО (ПП РФ № 410).
5. **При отсутствии устранения.** Досудебная претензия с расчетом перерасчета, требованием устранения недостатков и предупреждением о неустойке, штрафе и моральном вреде (ст. 13, 15, 28, 29, 31 Закона № 2300-1).
6. **Далее.** Иск в суд по месту жительства (п. 2 ст. 17 Закона № 2300-1, ст. 29 ГПК РФ) либо, при необходимости сначала установить причину, — ходатайство о строительно-технической экспертизе (ст. 79 ГПК РФ).

7. **Параллельно.** Обращение в Роспотребнадзор (санитарные требования) и — при явном бездействии надзора — жалоба в прокуратуру (ст. 10 Федерального закона № 2202-1).

11. Раздел 10. Итоговые практические выводы по каждой версии

1. **Вентканалы и вентшахты — общее имущество.** УК обязана их содержать, проверять (для двухэтажных домов — не реже раза в год, при газовом оборудовании — не реже трех раз в год) и ремонтировать. Вывод: требования к УК правомерны.
2. **Норматив — не «тяга вообще», а расход воздуха.** Кухня с газовой плитой — 60/75/90 м³/ч (по числу конфорок), ванная и туалет — 25 м³/ч, совмещенный санузел — 50 м³/ч, жилая комната — 3 м³/ч на 1 м², но не менее 30 м³/ч на человека (СНиП 2.08.01-89*, прил. 4; СП 54.13330.2016, разд. 9; СанПиН 1.2.3685-21; Правила № 170, п. 5.7.1). Вывод: требовать нужно числовые замеры, а не «проверку».
3. **Акт УК без замеров юридически несостоятелен.** Бремя доказывания надлежащего качества лежит на УК (п. 28 постановления Пленума ВС РФ № 17, п. 2 ст. 401, ст. 1064 ГК РФ). Вывод: при споре в суде позиция собственника сильнее.
4. **Версия «виноваты герметичные окна» реальна.** Она работает при одновременном приборном подтверждении исправности каналов. Вывод: не отвергать, а проверять вместе с версиями 1-2; при подтверждении — переориентировать требования на дефекты капремонта и состояние шахт, а приток компенсировать приточным клапаном.
5. **Связь с капремонтом кровли юридически «упакована» в п. 3 ч. 1 ст. 166 ЖК РФ** (ремонт крыши включает переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую). Вывод: при появлении конденсата сразу после ремонта кровли презюмируется неполнота работ; ответчик — региональный оператор (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ), субсидиарно — субъект РФ (ч. 6 ст. 178 ЖК РФ).
6. **Перерасчет платы** возможен на основании ч. 10 ст. 156 ЖК РФ и раздела VIII Правил № 491, при наличии акта либо иных допустимых доказательств; ч. 11 ст. 156 ЖК РФ — самостоятельное основание (штраф 50%) и применяется к нарушениям порядка расчета. Вывод: заявлять оба основания отдельно.
7. **Ответ УК обжалуется** в ГЖИ (ст. 20 ЖК РФ, ст. 7.22 и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ), Роспотребнадзор, прокуратуру, а также оспаривается по существу в

суде. Нормы о 15-дневном сроке из источников финансового рынка к УК в жилищной сфере **неприменимы**.

8. **Единая тактика:** зафиксировать → измерить → потребовать → обжаловать → взыскать. При таком порядке спор разрешается при любой из конкурирующих версий причины.

12. Список использованных нормативных источников

Жилищный кодекс РФ: ст. 20; ч. 1 ст. 36; ст. 39; ч. 10, 11 ст. 156; ч. 1, 2.3 ст. 161; ч. 2, 12 ст. 162 (ч. 11 утратила силу с 01.09.2025 — ФЗ от 07.06.2025 № 125-ФЗ); ч. 1 (п. 3), ч. 2 ст. 166; ч. 6 ст. 178; ч. 6, 7 ст. 182; ст. 189; ст. 192–193.

Гражданский кодекс РФ: ст. 15, 210, 393, 401 (п. 2), 1064, 1068, 1080, 1095, 1096.

Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 13 (п. 6), 15, 17 (п. 2, 3), 28 (п. 5), 29, 31.

Постановления Правительства РФ: - от 13.08.2006 № 491 — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 2, 10, 11; раздел VIII — порядок изменения размера платы); - от 03.04.2013 № 290 — Минимальный перечень услуг и работ (раздел о содержании систем вентиляции и дымоудаления); - от 14.05.2013 № 410 — правила технического обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (периодичность проверки дымовых и вентиляционных каналов); - от 28.10.2014 № 1110 — Положение о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами (п. 3); - от 23.09.2010 № 731 — Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Акты Госстроя и технические нормы: - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (п. 5.7.1–5.7.9; приложение 8); - СНиП 2.08.01-89*, приложение 4 (воздухообмен и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий); - СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» (раздел 9); - СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»; - СП 7.13130.2013 (2020) «Отопление, вентиляция и противоподымная защита»; - СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»; - ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»; - ГОСТ 12.3.018-79 «Система стандартов безопасности труда. Системы вентиляционные. Методы аэродинамических испытаний».

Кодексы об ответственности и процессе: КоАП РФ — ст. 7.22, ч. 2 ст. 14.1.3; ГПК РФ — ст. 23, 24, 29, 56, 79, 98; КАС РФ — гл. 22.

Федеральные законы: от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (ст. 10, 12); от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» (ст. 10, 27); от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации»; от 07.06.2025 № 125-ФЗ; от 20.02.2026 № 31-ФЗ; от 09.04.2026 № 77-ФЗ.

Акты судебного толкования: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 (п. 1, 2, 28, 45, 46); постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 (п. 1-4); постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 (о правах собственников помещений на общее имущество).

Примечание о практике: вопрос о распределении ответственности между УК, региональным оператором и подрядчиком при повреждении вентиляции в ходе капитального ремонта не имеет единообразного решения; приведенные в разделах 4 и 6 позиции отражают два сосуществующих подхода, в связи с чем при подготовке процессуальных документов целесообразно уточнять актуальную судебную практику по месту рассмотрения спора (ГАС «Правосудие», сайт соответствующего суда).