На сайт администрации

Каслинского городского поселения

«Как решать «балконные» споры в многоквартирном доме»

Полезное разъяснение для граждан, живущих в многоквартирных домах, на днях сделал Верховный суд РФ. Он объяснил, на что имеет право собственник квартиры, который решил перестроить балкон.

Согласно позиции Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ балконные плиты входят в состав общего имущества, а, следовательно, любая их перепланировка должна быть согласована со всеми собственниками помещений в доме.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищный кодекс РФ всем собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит общее имущество: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое оборудование и прочее оборудование. Помимо этого, в пункте 2 раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением правительства от 13 августа 2006 года N 491, установлено, что в состав общего имущества включаются, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)

Таким образом, в своем определении Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда подчеркнула, что балкон еще и относится к ограждающим и несущим конструкциям.

Суд также установил, что квартирант может уменьшить размер общего имущества при реконструкции помещений, но такая перепланировка возможна только с согласия всех собственников помещений в доме (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса РФ). Такое же положение закреплено в части 2 статьи 40 этого же кодекса - "если реконструкция, переустройство или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества, на них должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме".

Вот какой итог подвел под своими рассуждениями Верховный суд - при серьезной перепланировке балкона в одной отдельно взятой квартире, согласие всех собственников является обязательным условием.

Помощник горпрокурора К.А.Преображенская

21.11.2017