



Кузнецову Д.В.

e-mail: gargoyles@mail.ru

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

15.12.2016 № 42670-07/08

На № _____ от _____

Уважаемый Денис Вячеславович!

В Департаменте градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрены Ваши обращения от 10 ноября 2016 г. № 21659 и от 1 декабря 2016 г. № 23248, и сообщается.

В соответствии с пунктом 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, когда на них возложена соответствующая обязанность.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в том числе по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства. Обязанности по разъяснению законодательства Российской Федерации и толкованию понятий, терминов и норм на Минстрой России не возложены.

Вместе с тем считаем возможным сообщить следующее.

Межэтажное перекрытие является конструктивным элементом жилого здания, совмещающим несущие и ограждающие функции, заключающиеся в обеспечении надлежащей звукоизоляции.

Плиты перекрытий, согласно подпункту «в» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, отнесены к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

* 589628

В соответствии с частью 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов, установлены пунктом 4 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень). К таким работам, в том числе, относится проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

Кроме того, в обязанности лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, входит выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств (пункт 3 Минимального перечня). Выявление указанных нарушений осуществляется при проведении обязательных осмотров, проводимых с периодичностью, установленной ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Таким образом, жилищным законодательством определены механизмы, позволяющие лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, обеспечить выявление нарушений теплозащитных свойств межэтажных перекрытий.

Обязанность собственника жилого помещения в части надлежащего содержания данного помещения, соблюдения прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлена частями 3, 4 статьи

30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним (часть 4 статьи 30 ЖК РФ).

За нарушение правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 (статья 26) предусмотрена административная ответственность в виде предупреждения или наложения административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей (статья 7.21. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

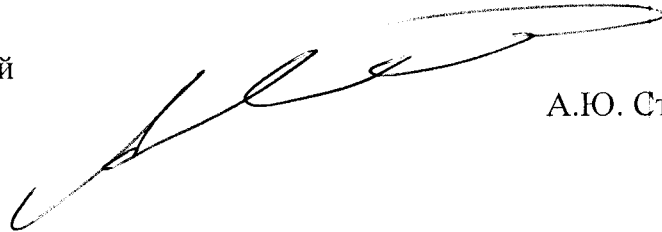
Государственный контроль за надлежащим содержанием жилого помещения в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями осуществляется государственной жилищной инспекцией.

Гигиенические требования к уровням шума, вибрации установлены СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64.

Согласно пункту 1.5 1.5. СанПиН 2.1.2.2645-10 контроль за соблюдением требований, установленных санитарными правилами, осуществляется органами, уполномоченными осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор (Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что для защиты нарушенных или оспоренных гражданских прав Вы вправе обратиться в суд.

И.о. директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры



А.Ю. Степанов