



(Не) хороший кондиционер

Теплой выдалась в Санкт-Петербурге часть мая, пришла жара и в июне, а жара – время повышенного спроса на установку кондиционеров. Зачастую собственники МКД устанавливают такое оборудование на общем имуществе и крайне редко согласовывают его по всем правилам. Юрист, член президиума Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений Кирилл Захарян рассказал в эфире #КлубЖКХ на Youtube-канале газеты «Консьержь» о требованиях к установке кондиционеров на фасадах многоквартирных домов.

Главное

Начнем с того, что в своей квартире собственник может поставить кондиционер, не согласовывая его ни с кем. Аналогично и на балконе, если разместить его незаметно за ограждающими конструкциями, например, поставив его на ножках или подвесив.

Если такой возможности нет, то придется разместить оборудование, затрагивая фасадные стены. Тогда **необходимо обратиться за согласованием к общему собранию собственников** либо – если оно делегировало полномочия – в управляющую компанию, ТСЖ или ЖСК. **Второй принципиальный момент – это получение согласования государственных органов на размещение дополнительного оборудования на фасаде.** Если дом – объект

культурного наследия, то на тех фасадах, которые являются предметом охраны, ничего разместить не получится, в любом случае судьбу кондиционера на таком доме будет решать Комитет по охране памятников. Для «обычных» домов уполномоченным госорганом является Комитет по градостроительству и архитектуре. На его сайте есть подробная пошаговая инструкция для разных вариантов дополнительного оборудования – а это, кстати, не только кондиционеры, но и видеорефлекторы, светильники, флажштоки, решетки, маркизы, роллеты и т. д.: kgainfo.spb.ru/38879.

Провести общее собрание собственников – задача гораздо более сложная и обычно многими игнорируемая. Однако весной Верховный суд принял принципиально важное

решение (Определение Верховного суда РФ от 28 марта 2023 г. № 5-КГ22-150-К2 см. на стр. 7), указав на необходимость согласования установки кондиционера с общим собранием собственников. Обратите внимание, что госорган – КГА – не проверяет наличие у собственника решения общего собрания об определении порядка пользования общим имуществом. Он вообще не имеет к этому ни

малейшего отношения, потому что его задача – согласовать возможность размещения элемента благоустройства, в данном случае на фасаде многоквартирного дома, а правовые вопросы в части использования собственности и дальнейшей ответственности в его полномочия не входят, и это уже задача управляющей компании – следить за ненадлежащим техническим содержанием фаса-

Если дом – объект культурного наследия, то на тех фасадах, которые являются предметом охраны, закономерно ничего разместить не получится.



да, не допуская разрушения, которое, конечно же, может быть, когда будет размещен наружный блок системы кондиционирования.

Техническая часть

Очень хочу обратить внимание тех, у кого фасады отделаны всевозможного рода плитками, плитами вплоть до асбестовых (есть такие экспериментальные дома). Мало того, что туда просто может затекать влага, она может приводить к дополнительным разрушениям. Даже если дом панельный, при разрушении наружного слоя панели влага может совершенно спокойно просачиваться в центральные слои, где размещен утеплитель, и ничем хорошим это, конечно, не закончится.

Монтажники есть разные, все думают по-разному, есть квалифицированные компании, которые, безусловно, следят за производственными процессами, а есть те, кому без разницы. Комитет по градостроительству не будет проверять крепление, он согласовывает внешний вид. Поэтому по сложным фасадам мы в ассоциации рекомендуем согласовывать с архитекторами узлы крепления. Разработайте заранее некий типовый проект, который будет причинять минимальный ущерб вашему фасаду. Дома нового строительства бывают из газобетона, прикрытого слоем кирпича. Кирпич там может быть чисто для красоты, он держать ничего не способен, и для того чтобы как-то держать оборудование, надо какую-то подушку придумать, дополнительные усиливающие крепления, а может быть, где-то там монолитные части есть, и стоит крепить к ним. **Архитекторы современных домов часто предлагают к проекту правильные узлы крепления, которые просто нужно предоставить монтажникам, и совершенно легко, не нанося непоправимый вред внешней отделке фасада, вы получите качественный результат.**

Помимо крепления блока есть второй важный вопрос – отвод конденсата. Если из года в год он будет капать на фасад, на отмостку или даже по отливу соседей – это неправильно, и рано или поздно может привести к нежелательным последствиям. В одном из домов у меня принято решение, что этот конденсат должен отводиться в систему канализации. Конечно, мож-



Татьяна Гоцуленко и Кирилл Захарян в эфире #КлубЖКХ на Youtube-канале газеты «Консьержъ»

В соответствии с нормами действующего законодательства никто никогда не согласует кондиционер на лицевом фасаде.

но придумать разные варианты: трубочки, ведра, бутылки, но об этом надо подумать и опять-таки заранее. Емкости для кулеров тоже совершенно спокойно используются как накопитель, не надо думать, что будет в каких-то космических количествах вытекать вода, нет. Если объективно смотреть на вещи, мы больше полутора месяцев в году в нашей климатической зоне кондиционером пользоваться не будем, но вопрос тем не менее важный.

Бумажная часть

Правильно выбранная технология может предотвратить разрушение фа-

сада, и это в том числе вопрос управляющей организации. В каких-то домах соответствующие решения ОСС у нас были приняты, и с момента ввода дома правление безукоризненно следило за тем, чтобы никакого Шанхая на фасаде не получилось. Но надо понимать, что всегда все отследить невозможно. Хорошо, если для монтажа нужен допуск на крышу, и ТСЖ узнает о том, что кто-то хочет разместить кондиционер, когда к нему приходят за ключами, но когда это происходит из квартиры, а такое тоже возможно, то происходит вакханалия, и этого, конечно, хотелось бы любыми способами избежать.

Более того, мы должны понимать, что **в отношении управляющей организации Комитетом по градостроительству и архитектуре может быть выставлен штраф** (обратите внимание, не только жилищной инспекцией – составы нарушений немного отличаются). Недавно по очередной жалобе очередного умного гражданина, который прошелся по одной из улиц Санкт-Петербурга и пожаловался на все дома, какие можно, ТСЖ получило постановление. Схема выглядела следующим образом: в отношении нежилых помещений КГА принял административные меры воздействия к юридическим лицам, а что касается физических лиц, воспользовался возможностью предъявить нарушения ТСЖ. Поэтому у ТСЖ всегда должно быть, что предъявить в свою защиту. В этом случае мы, естественно, никаких штрафов не платили, потому что у нас были нужные бумажки, поэтому у меня убедительная просьба ко всем – запастись документами и требовать у собственника как минимум согласование КГА. Если вы обнаружили оборудование у себя на фасаде, направляйте уведомление о предоставлении документов и требуйте при их отсутствии произвести демонтаж. Дайте разумный срок на демонтаж – на мой взгляд, разумным является срок от 3 до 6 месяцев – чтобы не зимой, а в рамках агротехнического периода у человека было месяца полтора на демонтаж.

В соответствии с нормами действующего законодательства никто никогда не согласует кондиционер на лицевом фасаде, обращен-



Видеoversию интервью смотрите на YouTube-канале газеты «Консьержъ» youtube.com/c/Консьержъ



ном на значимую магистраль, просматриваемом из парков и скверов. Правда, вопрос лицевого фасада внятно до конца никто объяснить не может, потому что если у вас 20-25 этажей в доме, то лицевыми будут все фасады, ведь они будут просматриваться из любых точек, поэтому тут надо искать способы устанавливать кондиционер незаметно, и тут мы снова возвращаемся к консультациям с архитекторами – где и как они это видят.

Следующий нюанс – возможный капитальный ремонт фасада. Сейчас в городе распространены случаи, когда фонд отказывается брать объект в работу, если на нем установлено несогласованное с КГА оборудование. В иных случаях при капремонте снимается все навесное оборудование, и тогда целесообразно после окончания работ запустить легализацию этого оборудования, в том числе рассмотреть вопрос о том, чтобы брать плату за использование общего имущества при размещении дополнительного оборудования на фасадах.

Ответственность собственника

Я не вижу никакой сложности брать от 100 до 200 рублей в месяц за использование общего имущества для размещения дополнительного оборудования. Откуда эта цифра

Госорганы (КГА и КГИОП), согласовывая размещение кондиционера, не проверяют наличие у собственника решения общего собрания об определении порядка пользования общим имуществом.



сложилась? При сборе, допустим, по 100 рублей в месяц за год вы получите 1200 рублей. Время полезной эксплуатации оборудования будет от 5 до 10 лет. За этот период вы соберете примерно столько денег, сколько необходимо для оплаты работы альпиниста, который в случае чего будет заделывать

образовавшиеся «раны» на фасаде. Так и объясните это собственникам квартир, которые будут кричать: «Откуда взята цена и почему мы должны за это платить?» Отвечаем: «Потому что есть вероятность, что вы съедете, снимете оборудование, все вот так бросите, а нам придется заделывать дырки, направлять туда специалиста, не сам же председатель со шпателькой туда вывесится с крыши».

Очередной принципиальный вопрос – кого мы пускаем для производства работ по установке кондиционера. Напоминаю, что **выполнение работ методом промышленного альпинизма относится к опасным работам**, то есть должен быть произведен инструктаж работника, должен быть полный пакет документов, в том числе нарядов-допусков, и, конечно, хотелось бы напомнить председателям, чтобы они проверяли и оставляли себе копии всех этих документов, в том числе документов непосредственно работника, который производил указанные работы, – удостоверение об обучении промышленному альпинизму и т. п. Формируйте папочку этих выходов и допусков, документы о том, какое оборудование размещено, чтобы вы понимали, что это за оборудование, чье это оборудование, копии

всех документов, согласующих размещение данного оборудования. Этим нужно запастись, потому что произойти может все что угодно: оборудование может быть сорвано ветром, оно может упасть на прилегающую территорию, не дай бог, повредить какое-то транспортное средство, что будет достаточно ощутимо с точки зрения финансовых последствий.

Еще один совет – я разработал для своих домов **шаблон заявления от собственника дополнительного оборудования, в котором он должен подписаться под тем, что он согласен, что управляющая компания не несет никакой ответственности за размещенный блок кондиционера**. Для чего это: дома разные, на крыше могут быть сосульки, снег, все это летит при чистке, повреждает дополнительное оборудование, и я как управляющая организация не хочу видеть никакого дополнительного оборудования и тем более нести за него ответственность. Поэтому, вывешивая оборудование, собственник должен понимать, что ТСЖ не будет оплачивать никакого возмещения при причинении вреда этому дополнительному оборудованию.

А ведь у нас даже машины собственники не убирают, когда проходит чистка снега с крыши. Вы наверняка видели, какое количество идей придумано русским человеком, чтобы защитить транспортные средства от убиения снегом во дворах. Мы превзошли, по моему, все европейские страны. Ну а что делать? Приходится выкручиваться, потому что при нынешней стоимости транспортных средств никаких денег управляющей компании не хватит, чтобы компенсировать все возможные ущербы, которые будут нанесены, если мы будем сбрасывать снег, траекторию падения которого предсказать невозможно.

**Записала
Вера Ворошилова**



Верховный суд указал на необходимость согласования установки кондиционера с общим собранием собственников.