

ПОМЕНИТЬ СТАРУЮ БАТАРЕЮ

- *За чей счет меняется радиатор*
- *Как заставить ЖЭК поменять батарею*
- *Образец заявления*

Если заржавел радиатор

Теплая батарея греет не только квартиру, но и слух, особенно зимой.

А если радиатор заржавел и дал течь? Тут лучше быть во всеоружии и знать свои права независимо от того, приватизированная у вас квартира или муниципальное жилье.

Даже в приватизированных квартирах не все принадлежит собственникам. По Жилищному кодексу РФ крыша, стены, транзитные коммуникации (к ним радиаторы и относятся) – это общедомовое имущество. Обязанность замены ржавых батарей ложится на управляющую компанию. Но есть важный нюанс: радиатор придется менять собственнику квартиры самому и за свой счет, если он отделен от стояка внутридомовой системы краном перекрытия – отключающим устройством.

Наниматель жилья при необходимости заменить прохудившуюся батарею руководствуется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, прописанными в Постановлении правительства РФ от 13.08.2006 №491, п. 6. Система отопления относится к категории общего имущества, соответственно, замена или ремонт радиаторов производится УК по статье «Текущий ремонт и содержание дома». При наличии крана перекрытия замену батарей наниматель производит самостоятельно и на свои средства, так как отвечает за сохранность оборудования внутри квартиры.

Как быть, если управляющая компания, ссылаясь на пункт «о балансовом разграничении» общедомового и частного имущества, по которому собственник сам отвечает за ремонт и обслуживание батарей, отказывается заменить радиаторы центрального отопления?

Важно помнить, что при всех противоречиях в законе неизменным остается положение о том, что стояки и батареи до внутриквартирного крана перекрытия на отводах есть общедомовое имущество. А если таких кранов нет, то батареи являются общедомовым имуществом, то есть неотъемлемой частью системы отопления.

Так что замена радиаторов без кранов перекрытия на стояках, независимо от того, приватизирована квартира или находится в муниципальной собственности, должна осуществляться УК.

Если у вас протекает радиатор, а крана перекрытия на отводе от стояка к батарее нет – в этом случае необходимо составить официальное письмо в обслуживающую организацию с требованием заменить радиатор. Если отказали или не ответили на ваше обращение – жалуйтесь в Жилинспекцию! Напишите в ведомство обращение. Требуется провести проверку и вы-

ПОМЕНИТЬ СТАРУЮ БАТАРЕЮ

дать предписание УК. Как правило, этого достаточно, чтобы коммунальщики поменяли батарею!

ГЖИ проведет проверку в течение 30 дней и выдаст соответствующее предписание. О результатах проверки представители ведомства сообщат собственникам.

Если ЖЭК не выполнит предписание, то ему грозит штраф. За нарушение правил содержания и ремонта жилых домов предусмотрен административный штраф: для должностных лиц – в размере от 4 до 5 тысяч рублей; для юридических лиц – от 40 до 50 тысяч рублей.

ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ

Руководителю _____

адрес: _____

от _____

адрес: _____

контактный телефон: _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником (нанимателем) жилого помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____.

Управление домом осуществляет ваша организация.

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса управление многоквартирными жилыми домами должно обеспечивать предельно безопасные и комфортные условия жилья для граждан, что требует надлежащего содержания общественного имущества в здании.

В моей квартире № _____ в доме № _____ по ул. _____ течет радиатор центрального отопления. Так как на моей батарее отсутствуют запирающие вентили, она относится к общедомовому имуществу, следить за содержанием которого обязана ваша управляющая организация. Если не предпринять действий по замене батареи центрального отопления в моей квартире, то без отопления могут остаться несколько квартир, что нарушит права многих собственников, а также нарушает положения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (утв. Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 №354).

На основании вышеизложенного требую принять срочные меры по замене батареи центрального отопления по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____.

В случае неисполнения моих требований оставляю за собой право обратиться в надзорные органы, суд.

« _____ » _____ 2016 г. _____ / _____ /