**Кому принадлежат в доме окна и кто за них отвечает?**

      В постановлении Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 есть фраза, определяющая юридический статус окон:
"2. В состав общего имущества включаются:
**г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома,
обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая
окна и двери помещений общего пользования,** перила, парапеты и иные
ограждающие ненесущие конструкции)."
      То есть, **окна в квартирах в состав общего имущества дома не включаются.**
Иллюстрация: Постановление Правительства Mосквы от 10 декабря 2008 г. N 1112-ПП

"ПРИЛОЖЕНИЕ - п.12:
В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования:
      - наниматели жилых помещений **обязаны за свой счет** производить текущий ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования;
      - собственники жилых помещений **обязаны за счет собственных средств** производить текущий и капитальный ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования".

      Может быть, окна относятся к внутриквартирному инженерному оборудованию?

Согласно внутренним строительным нормам ВСН 61-89:

       **Оборудование инженерное жилых зданий (квартир)** - комплекс технических устройств, обеспечивающих благоприятные (комфортные) условия быта проживающих, включающий системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, газоснабжения и электроснабжения, а также средства мусороудаления и пожаротушения, лифты, телефонизацию, радиофикацию **и другие виды внутреннего благоустройства.**

      Как видите, окон в этом списке нет. Они могли бы относиться к **"другим видам внутреннего благоустройства"**, если бы не были **"ограждающей ненесущей конструкцией",** упомянутой выше в постановлении Правительства РФ № 491.

      В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ
"собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества".
      А окно ему принадлежит? Он может при выезде забрать купленные или приватизированные окна с собой? То-то и оно!
      Значит, он обязан за счёт собственных средств производить капитальный (то есть, замену) и текущий ремонт окон, которые: не являются общедомовым имуществом, не являются его собственностью, а являются загадочным, то ли внутриквартирным инженерным оборудованием, то ли ограждающей ненесущей конструкцией, на которую у него, зачастую, нет никаких документов.

      Раз такое дело, придётся разбираться, что такое текущий ремонт.

 Постановление Правительства РФ № 215 от 21.05.2005г. п.4е:
       "К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, **окраска** полов, дверей, подоконников, **оконных переплетов с внутренней стороны**, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения)."

 Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" Зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 г. N 5176.
"3.5.8. Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:
окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
……….
4.7. **Окна**, двери, световые фонари
4.7.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние **окон**, дверей и световых фонарей; нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства **окон**, дверей и световых фонарей; периодическую очистку светопрозрачных заполнений.
4.7.2. Неисправности заполнений оконных и дверных проемов:
неплотности по периметру **оконных** и дверных коробок;
зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей;
разрушение замазки в фальцах;
отслоение штапиков;
отсутствие или износ уплотняющих прокладок;
.........
3.5.8. Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:
окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;"

       Даже неспециалисту понятно, что речь тут идет о старых "советских" окнах, а пластиковые окна, по мнению составителей документа, отличаются только цветом.

       Госстроя уже нет, но это постановление действует. Как мы теперь понимаем, замышлялось это для всех окон в доме, но теперь относится только к окнам и балконным дверям на лестничных клетках. И все запреты тоже относятся только к ним.
       Получается, что "Организация по обслуживанию жилищного фонда" квартиры - это сам жилец. Жильцы для обслуживания дома могут организовать товарищество (ТСЖ). ТСЖ нанимает управляющую компанию. А управляющая компания ни за какие деньги не соглашается брать на обслуживание окна в квартирах.
       (Интересная мысль насчёт замены оконных приборов: как жильцу самостоятельно заменить сломанные "ножницы" фирмы "Siegenia", или, допустим, "Winkhaus", не указывается, но об этом - ниже).
       Придётся производить текущий ремонт окон самим, как это прописано в ВСН 53-86 в таблице под названием: **"Оконные блоки деревянные"**

       Потому что по ВСН 58-88р (приложение 3) **замена окон произойдёт только при капремонте - 1 раз в 40 лет.**
       Где бы найти специалиста, который умеет всё это делать с деформированной сучкастой древесиной из соснового целика?
       И не забыть произвести по ВСН 58-88р (приложение 4)
       "Работы, выполняемые [нанимателями за свой счет] при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:
       Утепление оконных и балконных проемов.
       Замена разбитых стекол окон и балконных дверей."

       При текущем ремонте, вообще-то, рекомендовано произвести следующие работы.

(приложение 7):
       "1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).
       2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.
       3. Смена оконных и дверных приборов.
       4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.
       5. Врезка форточек."
      Интересно, когда и где это производилось?

       Дополнительно за свой счёт (приложение 8):
       "Окраска оконных переплетов и балконных полотен, (внешней и внутренней сторон), замена оконных, дверных и печных приборов, вставка стекол".

       Но, вот беда: окна-то опять описаны старого образца, а в новостройках - сплошь **"стеклопакеты".** Как их положено ремонтировать - тайна, покрытая мраком. Вы не пробовали, например, самостоятельно заменить стекло в поворотно-откидной створке пластикового окна? И не рекомендую.

**© В.Е. Пригожин, Ю.А. Краснов
08 февраля 2010 года.
Авторы оставляют за собой право вносить
в текст данной статьи исправления и дополнения.**