



**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*

21.07.2016 № 26 247-07/04

На № _____ от _____

Курманаевой Е.Ю.
esia246851025@nomail.ru

Уважаемая Елена Юрьевна!

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции рассмотрел Ваше обращение от 26.05.2016 № 10653 (вх. Минстроя России от 26.05.2016 № 18858-ог) и сообщает следующее.

Междуэтажные перекрытия совмещают ограждающие и несущие функции и разделяют здание по высоте на этажи.

Ограждающие функции заключаются в изоляции внутренних объемов в зданиях и сооружениях от внешней среды или между собой с учетом нормативных требований по прочности, теплоизоляции, гидроизоляции, пароизоляции, воздухопроницаемости, звукоизоляции, светопрозрачности.

Конструкции полов по железобетонным перекрытиям включают следующие элементы: плиты перекрытия; теплозвукоизоляционный слой (керамзит, керамзитобетон); стяжка (цементно-песчаная, твёрдые ДВП); гидроизоляция (битумные, резинобитумные мастики, полиэтиленовая плёнка с фольгой); звукоизоляционный слой (под дощатый пол по лагам - плиты минераловатные, стекловата, плиты ДВП мягкие, сухой мелкий песок); подстилающий слой (по гидроизоляции - твёрдые ДВП, ДСП); клеящая прослойка (битумный клей, дисперсии ПВА, клеящие мастики); покрытие (линолеум, ковровые покрытия, паркет, ламинат, облицовочная плитка); элементы примыканий (плинтуса), деформационных швов, сточных лотков, каналов и трапов.

Для межэтажных перекрытий температурно-влажностные факторы не являются определяющими. Это обусловлено тем, что в разделяемых ими помещениях микроклиматические условия примерно одинаковые. Гораздо большее внимание

следует уделять звукоизоляционным характеристикам. Если перекрытия будут организованы в помещениях с повышенной влажностью (ваннные комнаты, санузлы и т.п.), то к ним в довершение ко всему предъявляются требования по обеспечению надежной гидроизоляции.

На большинство междуэтажных перекрытий действует два вида шума - воздушный и ударный. Воздушный шум - результат излучения звука в воздушное пространство (голоса человека и животных, музыка). Ударный шум образуется при падении на пол предметов, ходьбе, перемещении мебели и т.п. Возникающие при этом колебания конструкции передаются в воздушный объем помещений, в первую очередь нижних.

В жилом доме междуэтажные перекрытия подвергаются воздействию как воздушного, так и ударного шума, поэтому нормативные документы предусматривают необходимый уровень звукоизоляции перекрытий при прохождении того и другого шума. Изоляция от воздушного шума характеризуется индексом изоляции воздушного шума, от ударного - индексом приведенного уровня ударного шума. Требуемые нормативные индексы изоляции воздушного шума ограждающих конструкций и приведенные уровни ударного шума перекрытий при передаче звука сверху вниз установлены СП 51.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003) Защита от шума.

Таким образом, 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 (далее – Правила № 491), отнесены к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

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.

Согласно пункту 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 17 Правил № 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, в том числе сроки исполнения, а также размер их финансирования. Такой перечень услуг и работ утверждается с учетом предложений управляющей организации и должен учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома (пункт 31 Правил № 491).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов, установлены пунктом 4 Минимального перечня. К таким работам, в том числе, относится проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). Поскольку положениями Минимального перечня не конкретизируется место выполнения таких работ, то следует полагать, что они подлежат выполнению как в местах общего пользования, так и в помещениях многоквартирного дома.

Перечень услуг и работ из числа включенных в Минимальный перечень, в отношении каждого многоквартирного дома определяется собственниками помещений на их общем собрании с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, степени благоустройства многоквартирного дома,

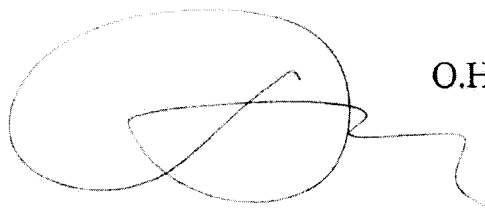
климатических условий расположения дома и является обязательным для исполнения. При способе управления многоквартирным домом управляющей организацией перечень услуг и работ из числа включенных в Минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения отражается в договоре управления многоквартирным домом. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является существенным условием договора управления согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ.

Отнесение работ по проверке состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции к работам по содержанию общего имущества в многоквартирном доме позволяет утверждать, что конструктивные элементы перекрытий, обеспечивающие теплоизоляцию, звукоизоляцию, гидроизоляцию, должны включаться в состав общего имущества вместе с несущей конструкцией перекрытия – железобетонной плитой.

Следует отметить, что Минимальным перечнем учтены работы только по проверке состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). Очевидно, что другие работы, в том числе, связанные с ремонтом перекрытия, должны выполняться на основании решения общего собрания. А для проведения работ, связанных с изменением конструкции перекрытия, кроме того требуется выполнение проекта и получение соответствующего согласования в установленном порядке.

С уважением,

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



О.Н. Демченко

Исп. Оганисян С.А.
Тел. (495)647-15-80 доб. 53024