**Протекающие батареи - болезнь старых домов и источник опасности**

Абсолютное большинство людей в нашей стране живет в многоквартирных домах постройки 1960-1990 годов прошлого века. Дома построенные в этот промежуток времени отличаются характерными особенностями. Конечно, есть исключения, но в **большинстве домов использовалась вертикальная разводка системы отопления**: это когда тепло подается по стоякам, а в квартирах на ответвлениях устанавливаются радиаторы отопления - батареи. Так сложилось, что запорную арматуру или по-простому краны перед батареями раньше не ставили и, фактически, жители квартиры не могли управлять климатом в квартире. Отсюда и открытые всю зиму форточки, но сейчас речь не об этом.

Сколько открытых окон вы тут сможете насчитать? Пишите в комментариях, будем соревноваться во внимательности! Яндекс. Картинки.

Самая большая проблема в старых домах с описанной системой отопления заключается в том, что **если вдруг одна из батарей в любой из квартир потечет, то управляющей компании придется минимум отключить целый стояк отопления, максимум отключить от отопления целый дом**. Само собой, перед ремонтными работы из системы отопления сливается вся вода. А это, между прочим, те общедомовые нужны, за которые мы с вами платим.

**Оставлять без внимания протекающую батарею крайне нежелательно!**Я помню случаи, когда оставленная без внимания маленькая протечка (капелька в час) оборачивалась не только имущественной трагедией, заключавшейся в заливе 8 этажей вниз под квартирой, но и тяжкими последствиями для здоровья жителей дома.

Ждать, когда рванет, не нужно: срочно меняем радиатор. Чинить можно, но практически бесполезно! Яндекс.Картинки

**Кто должен менять батареи в квартире: собственник или УК?**

Тут все достаточно просто:

* **если перед батареями стоят "краны", позволяющие без последствий для всего остального дома отключить батареи в квартире и поменять их, то менять их должен собственник квартиры**. Если квартира муниципальная, соответственно, батареи меняет администрация населенного пункта (за редким исключением, когда в договоре социального найма эта обязанность возложена на нанимателя);
* **если перед батареями "кранов" нет, то менять батареи должна управляющая компания (ТСЖ, ЖСК)**за счет денег, собираемых по статьям "содержание жилья"/"содержание и ремонт жилья"/"текущий ремонт".

**Как поменять батареи в квартире за счет УК?**

Если все сложилось и у вас перед батареями никаких устройств, позволяющих их отключить, нет, то лучшей стратегией по замене батарей за счет УК будет являться официальное обращение с соответствующей просьбой. Как это обращение назвать: заявлением или просто письмом - не важно. Обращение составляется в свободной форме, но в нем желательно прямо указывать:

* само собой, адрес квартиры, ФИО собственника/собственников, от имени которого пишется обращение;
* обоснование необходимости замены радиатора отопления, желательно с приложением фотографий на которых видно, что радиатор действительно протекает;
* для большей эффективности сделать отсылки на решения и установления Верховного суда Российской Федерации: [**от 06.06.2016 N 91-АД16-1**](https://legalacts.ru/sud/postanovlenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-06062016-n-91-ad16-1/)**,**[**от 22 сентября 2009 г. N ГКПИ09-725**](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1693505/)**,**[**от 24 ноября 2009 г. N КАС09-547**](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1693965/)**, в соответствии с которыми явно обозначается обязанность управляющей компании заменять батареи за свой счет.**

*Соответствующий вывод сделан с учетом анализа положений*[*пункта 6*](https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-13082006-n-491/#100039)*"Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491****,****во взаимосвязи с*[*подпунктом "д" пункта 2*](https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-13082006-n-491/#100033)*, а также*[*пункта 5*](https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-13082006-n-491/#000002)*, которым установлено, что в состав общего имущества включаются, в частности, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.*



**Как видите, ничего сложно в том, чтобы заменить батареи за счет УК нет. Главное знать свои права! Но и про обязанности тоже забывать не стоит!**

Хочется еще зацепить тему отключающих устройств перед радиаторами отопления. Я считаю, что они должны быть по умолчанию. Если их нет, то при замене батарей их желательно тоже поставить. Хотя, если УК будет вам ставить батареи за свой счет, будьте уверены, "краны" они тоже поставят. Чтобы в последующем не менять вам батарею еще раз!

*Если вы знаете, что в вашем доме планируется проведение капитального ремонта системы теплоснабжения, знайте, что вы имеете право на замену радиаторов отопления по этой программе. Условия такие же, как и для замены батарей за счет УК. И да, обычно по капремонту "краны" перед батареями тоже устанавливаются или меняются.*