Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), статьям 244 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

В соответствии с пунктом 2 Правил N 491, в состав общего имущества входят, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), 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).

Содержащиеся в части 1 статьи 36 ЖК РФ и в пунктах 2 - 9 Правил N 491 перечни общего имущества в МКД являются достаточно четкими и содержат упоминание наиболее распространенных элементов общего имущества в МКД. Эти перечни являются открытыми.

С использованием содержащихся в вышеупомянутых нормативных правовых актах признаков общего имущества в МКД можно правильно отнести к общему имуществу элементы конструкций и оборудования МКД, которые прямо не указаны в вышеуказанных нормах.

Таким образом, фасад здания, как ограждающая несущая конструкция дома, является общим имуществом в МКД.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с пунктом 17 Правил N 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Промывка окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования многоквартирного дома не входит в состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Это предусмотрено подпунктом "а" пункта 15 Правил N 491. Это же относится и к остеклению балконов.

Однако если окна комнат, балконов/лоджий составляют единый фасад многоквартирного дома и являются его неотъемлемой частью, то такие окна входят в состав общего имущества в многоквартирном доме. Это следует из подпунктов "в" и "г" пункта 2 Правил N 491. Соответственно, мытье таких окон с внешней стороны дома должна обеспечивать управляющая организация в силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ.