

## **ВС РФ подтвердил: управляющей компании не нужны особые причины, чтобы зайти в квартиру**

ВС РФ подтвердил: управляющей компании не нужны особые причины, чтобы зайти в квартиру (Определение ВС РФ от 07.05.2019 N 4-КГ19-6), также Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 мая 2019 г. N 20295-ОГ/06 разъяснен порядок доступа к транзитным (общедомовым) инженерным коммуникациям, проходящих через помещение, находящееся в собственности.

собственники и наниматели квартир в МКД обязаны впускать внутрь:

- **управляющую домом организацию (УК)** - для осмотра квартиры (как части МКД) и внутриквартирного оборудования. На это указал Верховный Суд РФ;
- **бригаду, которая занята капитальным ремонтом дома**, - для ремонта внутридомовых инженерных сетей, которые располагаются в стенах или под полами в квартире, в том числе для демонтажа нужного участка пола или стен (после ремонта оборудования их потом обязаны заделать - соответствующие работы включаются в проект капремонта, а расходы - в смету). Так сказал Минстрой России.

При этом впускать УК нужно в любом случае (но количество «неаварийных» визитов можно ограничить до 1 раза в 3 месяца). А вот отказаться впускать бригаду капремонта можно, оформив **акт о невозможности** замены/ремонта внутридомовой инженерной системы в связи с отказом в доступе. Конечно, если собственник квартиры убежден, что внутридомовые инженерные системы под его полом в полном порядке и не требуют замены или ремонта. Акт подписывают собственник, УК, заказчик капремонта и подрядчик. После чего заказчик капремонта идет в суд - за получением доступа в квартиру, а сам капремонт продолжается. Только вот если за это время - из-за недопуска ремонтников - кому-то из соседей будет причинен ущерб, то оплачивать его будет тот, кто не впускал ремонтников.

Правила технической эксплуатации жилфонда, утв. постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 70, требуют от собственников квартир обеспечения круглосуточного доступа к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через квартиру.

Что же касается допуска УК в квартиру с целью осмотреть внутриквартирное оборудование и саму квартиру - на предмет возможных перепланировок, то соответствующая обязанность собственника впускать УК в квартиру обосновывается так:

- Градостроительный кодекс РФ требует проводить - в процессе эксплуатации здания - его эксплуатационный контроль и техобслуживание, в том числе путем периодических осмотров и мониторинга состояния строительных конструкций и инженерных систем. Чтобы можно было оценить надежность и безопасность здания, его соответствие проектной документации;

- а техобслуживание зданий должно обеспечить надлежащее техническое состояние здания, то есть поддержание параметров его устойчивости и надежности, исправность строительных конструкций и сетей, в том числе согласно проектной документации;

- занимается эксплуатационным контролем лицо, которое отвечает за эксплуатацию здания, а эксплуатация МКД регулируется с учетом требований ЖК РФ, который возлагает это полномочие на лицо, управляющее МКД;

- да и вообще, надлежащее состояние внутриквартирного оборудования, - а оно должно соответствовать требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг, - само является условием предоставления коммунальных услуг;

- а значит, УК - раз она обязана осуществлять эксплуатационный контроль и техобслуживание МКД, а также предоставлять коммунальные услуги, - **имеет право** требовать допуска в квартиру, в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца. Просто в целях обеспечения сохранности жилфонда и выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов;

- это право допуска не зависит от того, произошла ли авария или имеются ли жалобы других жильцов (например, на незаконную перепланировку). Напротив, такое право имеется у представителей УК в силу прямого указания в законе, не зависит от конкретных обстоятельств и установлено, в том числе, для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем.

Старший помощник Катав-Ивановского  
городского прокурора

младший советник юстиции

А.Г. Костин