



## ЖКХ

Новости и аналитика    Новости    Вправе ли УК требовать доступа в квартиру для осмотра на предмет перепланировки, ремонта общедомового оборудования со вскрытием полов и стен?

# Вправе ли УК требовать доступа в квартиру для осмотра на предмет перепланировки, ремонта общедомового оборудования со вскрытием полов и стен?

5 июня 2019

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 Российской Федерации;
- 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 ([письмо Министра России от 28 мая 2019 г. № 20295-ОГ/06, Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 7 мая 2019 г. № 4-КГ19-6](#)).



*monkeybusiness / Depositphotos.com*

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.

Подробнее о деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами – в материале в **"Энциклопедии решений"** интернет-версии системы ГАРАНТ. Получите полный доступ на 3 дня бесплатно!

Напомним, что Правила технической эксплуатации жилфонда (далее – Правила), утв. постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170, требуют от собственников квартир обеспечения круглосуточного доступа к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через квартиру (п. 3.4.5 Правил).

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:

- пункт 6 ст. 55.24 Градостроительного кодекса 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 (п. 7 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ). 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 (п. 8 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ);
- занимается эксплуатационным контролем лицо, которое отвечает за эксплуатацию здания (п. 9 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ), а

эксплуатация МКД регулируется с учетом требований Жилищного кодекса (п. 10 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ), который возлагает это полномочие на лицо, управляющее МКД (ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ);

- 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 (подп. "е" п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов);
- 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.

**Теги:** ЖКХ, капремонт, недвижимость, физлица, юрлица, ВС РФ, Минстрой России

**Источник:** Система ГАРАНТ

- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации