

ВС подтвердил право управляющих компаний заходить в квартиры собственников

27 Мая 2019 года



Управляющие компании имеют законное право осматривать квартиры собственников на предмет несогласованной перепланировки: на коммунальщиках висит обязанность обеспечивать безопасное и безаварийное содержание дома, поэтому никакие дополнительные согласования для проверки жилья им не требуются, указал Верховный суд РФ. Высшая инстанция напоминает, что свои визиты представители управляющих компаний должны согласовывать с собственниками и приходить к ним в гости в удобное для жителей время и не чаще одного раза в 3 месяца.

Позиция Верховного суда

Высшая инстанция напомнила, что собственники обязаны поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества (часть 4 статьи 30 ЖК РФ).

Долг собственников соблюдать законные интересы соседей, а также исполнять нормы пожарной безопасности и санитарно-гигиенические и экологические требования закона также закреплён в части 4 статьи 17 ЖК РФ.

Кроме того, правила пользования жилыми помещениями, утверждённые постановлением правительства от 21 января 2006 года № 25 предписывают немедленно принимать меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в управляющую организацию.

При этом наниматель **обязан** допускать в квартиру уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, находящегося в нем оборудования и для проведения необходимых ремонтных работ (подпункты "д" и "и" пункта 10), указывает ВС.

Часть 1 статьи 161 ЖК предписывает, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества, к которым относятся:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Необходимость обеспечивать безопасность зданий в процессе их эксплуатации также закреплена в Градостроительном кодексе, который прямо **предписывает** проводить эксплуатационный контроль путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и мониторинга состояния конструкций и оборудования, поясняется в определении.

Об обязанности проводить регулярные осмотры с целью выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан говорится и в пункте 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Эти правила регламентируют, что сотрудники управляющих компаний могут проводить такие осмотры (пункты 11 и 13), но они должны заранее согласовать с собственником время визита и приходить в гости не чаще одного раза в 3 месяца, при этом жильцы **должны** впускать их в занимаемые помещения (пункт 32 и 34).

"По смыслу приведённых норм, требования по осуществлению технического обслуживания и текущего ремонта носят обязательный характер, относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам, внутриквартирному оборудованию и являются неотъемлемой частью процесса эксплуатации этих систем, оборудования, обеспечивающей его безопасность. При этом техническое состояние внутриквартирного оборудования, которое должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг, является условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) (подпункт "е" пункта 3 Правил №354)", - отмечает ВС.

Он подчеркивает, что закон прямо требует от управляющих компаний осуществлять эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путём осуществления периодических осмотров.

>>> [Определение-ВС-РФ-по-делу-№4-КГ19-6](#)