

Специализированная некоммерческая организация
«Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов,
расположенных на территории Новгородской области»
СНКО «Региональный фонд»
Адрес: 173008, Сырковское ш., д. 2А, 7 этаж, Великий Новгород, Россия
ОГРН 1135300000857, ИНН 5321801523, КПП 532101001
т/факс: 8-8162-78-20-01/ 8-8162-78-20-35, e-mail: info@kapremont53.ru

Администрациям муниципальных районов,
муниципальных округов, городского округа
Великий Новгород

30.06.2023
на №

№ РФК-3270-У
от

О предоставлении информации

СНКО «Региональный фонд» (далее Региональный оператор) обращает внимание органов местного самоуправления на следующую ситуацию и просит оказать содействие в доведении ее до сведения всех управляющих и обслуживающих организаций, товариществ собственников жилья, активов многоквартирных домов (старших по домам).

В практике деятельности Регионального оператора зачастую возникают ситуации с осуществлением недопусков со стороны собственников помещений многоквартирных домов области при проведении капитального ремонта общего имущества таких многоквартирных домов.

В таком случае действующее законодательство Российской Федерации предусматривает возможность обращения в суд с иском о понуждении таких собственников к предоставлению доступа в помещения.

Согласно определению Верховного суда Российской Федерации от 19.03.202 по делу № 309-ЭС20-1231 Региональный оператор обладает специальной правоспособностью, в силу чего не вправе осуществлять деятельность, выходящую за его пределы. Функции Регионального оператора определены в статье 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая не предусматривает возложение на Регионального оператора обязанности по обращению в суд с иском о понуждении таких собственников к предоставлению доступа в помещения.

Нормы права, определяющей у какого юридического лица есть обязанность обращаться в суд с подобным иском при проведении капитального ремонта, в действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует.

В таком случае согласно части 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 ГК РФ отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Так, в соответствии с подпунктом «б» пункта 32 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Постановление № 354), исполнитель (управляющая

Кулиш Денис Иванович
(8162) 782-001
кд 29.06.2023

или обслуживающая организация, товарищество собственников жилья) имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

В силу требований подпункта «е» пункта 34 Постановления № 354 потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно прийти к выводу, что при проведении капитального ремонта при наличии недопуска собственником в помещение иск о понуждении таких собственников к предоставлению доступа в помещения должны подавать в суд управляющие или обслуживающие организации, товарищества собственников жилья, то есть организации, ответственные за управление и обслуживание многоквартирным домом.

Просим указанную информацию довести до сведения всех управляющих и обслуживающих организаций, товариществ собственников жилья, активов многоквартирных домов (старших по домам), указанную информацию опубликовать в социальных сетях и иных ресурсах.

Приложение: копия определения Верховного суда на 4 л. в 1 экз.

Генеральный директор



О.С. Ходкова