Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Последствия непредоставления собственником помещения в МКД доступа к общедомовому имуществу для его ремонта**

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16.01.2019 N 794-АО/06 "О предоставлении доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ" (далее - Письмо Минстроя РФ от 16.01.2019 N 794-АО/06) разъяснены последствия отказа собственника помещения в многоквартирном доме (далее - МКД) предоставить организации, выполняющей ремонт общедомового имущества, доступ к общедомовым инженерным системам и  конструкциям, расположенным в помещении.

     В случае если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах или под полами в помещении собственника, он должен обеспечить свободный доступ к общедомовому имуществу, находящемуся в его квартире, для проведения ремонта общедомового имущества ([п.85 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов](http://docs.cntd.ru/document/902280037), утвержденных [постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354](http://docs.cntd.ru/document/902280037),  [п.3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда](http://docs.cntd.ru/document/901877221), утвержденных [постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170](http://docs.cntd.ru/document/901877221)).

     Если собственник помещения убежден, что внутридомовые инженерные системы в его квартире в полном порядке и не требуют замены или ремонта, представители управляющей организации вправе составить акт. Составляется акт о невозможности замены либо ремонта общедомового имущества в связи с тем, что доступ к нему не предоставлен.

     Данный акт подписывается представителем управляющей организации и собственником помещения.

     Вместе с тем непредоставление доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ является поводом для обращения в суд управляющей организацией либо организацией, проводящей ремонт.

     При этом, в случае причинения вреда по причине непредоставления доступа к общедомовому имуществу с целью проведения аварийно-восстановительных работ или ремонта, ответственность несет собственник помещения.  
       
     Если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД проведение их ремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений, расходы на восстановление имущества собственника должны быть учтены в сметной документации на проведение ремонта.  
       
     Исходя из содержания письма следует, что:

     - в случае если собственник помещения отказывается предоставлять специалистам доступ в помещение для проведения ремонта общедомового имущества, специалисты управляющей организации вправе составить соответствующий акт. В этом случае ответственность за вред, причиненный имуществу собственников остальных помещений в МКД, несет собственник помещения;  
       
     - если проведение ремонта общедомового имущества, расположенного в помещении собственника, необходимо в связи с его аварийным состоянием, управляющая организация вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении собственника предоставить доступ;

     - если ремонт общедомового имущества, расположенного в помещении собственника, невозможен без причинения вреда имуществу собственника, в смете на ремонт должны быть учтены расходы на восстановление поврежденного имущества.