

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 16 января 2019 г. N 794-АО/06

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение и сообщает.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) и пунктами 5 - 7 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила) определен состав общего имущества в многоквартирном доме и входящий в него перечень внутридомовых инженерных систем.

Согласно части 3 статьи 179 Жилищного кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах.

Обязанность по обеспечению собственником помещения доступа к транзитным (общедомовым) инженерным коммуникациям, проходящих через помещение, установлена Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170.

Таким образом, в случае если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах или под полами в помещении собственника (или нанимателя), он должен обеспечить свободный доступ к общедомовому имуществу, находящемуся в его квартире, для проведения ремонтных работ специальными бригадами подрядной организации, осуществляющей капитальный ремонт.

Но в случае, если собственник помещения убежден, что внутридомовые инженерные системы в его квартире в полном порядке и не требуют замены или ремонта, представители заказчика, подрядчика и управляющей организации вправе составить акт, который в том числе подписывает собственник помещения, о том, что произвести замену или ремонт внутридомовой инженерной системы не представилось возможным в связи с тем, что доступ к ней не предоставлен.

Непредоставление доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ является поводом для обращения в суд заказчиком работ по проведению капитального ремонта или подрядной организации с целью разрешения вопроса обеспечения доступа к инженерным системам в судебном порядке. При этом в случае причинения вреда по причине непредоставления доступа к общедомовому имуществу с целью проведения аварийно-восстановительных работ или капитального ремонта, до рассмотрения спора в суде, вся ответственность ложится на собственника помещения.

Согласно части 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Согласно части 2 указанной статьи, лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Поскольку собственник отказывается предоставить доступ в помещение для проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем, то другие собственники, в случае нанесения ущерба, вправе обратиться в суд для взыскания

материального ущерба и морального вреда с собственника помещения, который отказался проводить ремонт в его помещении.

Вместе с тем, если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома проведение их капитального ремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений в этом многоквартирном доме, соответствующие расходы подлежат включению в проектную документацию на проведение капитального ремонта.

В таком случае расходы на демонтаж и монтаж конструкций, за исключением материалов настенных и напольных покрытий, должны учитываться в проектной документации.

Необходимо отметить, что при подготовке проектной документации в части определения состава работ по капитальному ремонту следует руководствоваться составом работ по капитальному ремонту общего имущества и технической политикой, утвержденными в субъекте Российской Федерации.

Пример определения состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Согласно рекомендациям, например, в случае если в многоквартирном доме запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтпригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях.

При этом субъект Российской Федерации вправе установить меры государственной и муниципальной поддержки на выполнение отдельных видов работ и услуг, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта, но необходимых, по мнению субъекта Российской Федерации, к выполнению.

В случае, когда общим собранием собственников помещений принято решение о приостановке выполнения работ и переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые уже ранее были начаты, считаем, что в таких случаях действия регионального оператора, подрядной организации, управляющей организации, органа государственного жилищного надзора и собственников помещений в МКД должны быть организованы, скоординированы и согласованы между всеми перечисленными сторонами в целях исключения ситуации по привлечению органом государственного жилищного надзора эксплуатирующей организации к ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента городской среды
А.Н.ОГУРЦОВА