

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



79060_1419260

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС20-1231

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» (далее - управляющая компания) на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.11.2019 по делу № А60-5475/2019 Арбитражного суда Свердловской области,

установил:

управляющая компания обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к Региональному фонду содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (далее - региональный фонд) об обязанности последнего организовать проведение капитального ремонта внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения и отопления в квартирах № 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 17, 23 по адресу ул. Маневровая, 15А, и внутридомовых инженерных систем отопления квартирах № 1, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 28,

29, 30, 31, 32, 34, 36, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 68, 69, 70, 71, 72 по адресу: ул. Челюскинцев, 62.

В целях исполнения обязанности по организации надлежащего капитального ремонта обязать региональный фонд обратиться в судебном порядке к собственникам квартир № 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 17, 23 по адресу ул. Маневровая, д. 15 «А», квартир № 1, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 68, 69, 70, 71, 72 с требованием о понуждении к предоставлению доступа к общему имуществу многоквартирного дома (с учетом заявления об изменении требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 06.05.2019 исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2019 решение от 06.05.2019 отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 27.11.2019 постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2019 отменено в части отказа в удовлетворении требования об обязанности ответчика организовать проведение капитального ремонта внутридомовых инженерных систем в указанных квартирах, а также отменено решение от 06.05.2019 в удовлетворении иска в данной части; дело в данной части направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции. В остальной части постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2019 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом суда округа в части отказа требования о возложении на ответчика обязанности обратиться в судебном порядке к собственникам указанных квартир с требованием о понуждении к предоставлению доступа к общему имуществу, управляющая

компания обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Поддерживая выводы суда апелляционной инстанции в оспариваемой заявителем части, суд округа, руководствуясь положениями статей 168, 178, 180, 182, 188 Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных дома на территории Свердловской области», также исходил из того, что региональный фонд обладает специальной правоспособностью, в силу чего не вправе осуществлять деятельность, выходящую за его пределы.

Обращаясь с кассационной жалобой заявитель не учел, что правовое регулирование деятельности региональных операторов, направленное на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установлено Жилищным кодексом Российской Федерации. Функции регионального оператора определены в статье 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая не предусматривает возложения на регионального оператора обязанности по обращению в суд с исками с требованием о понуждении к предоставлению доступа к помещениям собственников при проведении капитального ремонта общего имущества.

Иная оценка заявителем кассационной жалобы обстоятельств спора не свидетельствует о существенных нарушениях судом округа норм права, повлиявших на исход дела, и не является достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 АПК РФ, судья

определил:

в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В. Попов