

**Выдержки из жилищного законодательства о необходимости допустить работников подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в жилых помещениях**

	Применение нормы закона	Содержание нормы закона	Ссылка на нормативный правовой акт
1	Жилищные права граждан ограничены необходимостью соблюдения прав других лиц	<p>Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц</p> <p>Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц</p> <p>Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан</p> <p>Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства</p> <p>Не допускаются заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом)</p>	<p>Конституция РФ, ст. 17, ч. 3</p> <p>Гражданский кодекс РФ ст. 209, п. 2</p> <p>Жилищный кодекс РФ, ст. 1, ч.2</p> <p>Жилищный кодекс РФ ст. 17, ч.4</p> <p>Гражданский кодекс РФ, ст. 10, п. 1</p>
2	Жилищное законодательство нацелено на беспрепятственное осуществление жилищных прав, вытекающих из жилищных отношений	Жилищное законодательство основывается на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (жилищных прав)	Жилищный кодекс РФ ст. 1, ч.1
3	В число жилищных отношений входит капитальный ремонт	<p>Жилищные отношения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- содержания и ремонта жилых помещений;</li> <li>- использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме</li> </ul>	Жилищный кодекс РФ ст. 4, ч.1

4	Капитальный ремонт – одно из условий осуществления гражданами права на жилище	Условиями для осуществления гражданами права на жилище является обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	Жилищный кодекс РФ, ст. 2, ч. 6.1
5	В состав общего имущества, входят инженерное оборудование и конструктивным элементам, отдельные фрагменты которых установлены в жилых (нежилых) помещениях, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме	<p>Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры</p> <p>Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;</p>	<p>Гражданский кодекс РФ, ст. 290, п. 1</p> <p>Жилищный кодекс РФ, ст. 36, ч.1</p>
6	Капитальный ремонт отдельных частей инженерного оборудования и конструктивных элементов, возможен только из жилых (нежилых) помещений, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме	<p>Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Алтайского края:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;</li> <li>- ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения;</li> <li>- ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения;</li> <li>- ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).</li> <li>- ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации);</li> <li>- ремонт фасада;</li> <li>- утепление фасада</li> </ul>	Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Алтайского края, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденный Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2018 г. № 485

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт крыши;</li> <li>- переустройство с неветилируемой на вентилируемую крышу;</li> <li>- ремонт фундамента;</li> <li>- ремонт подвальных помещений.</li> </ul>	
<p><b>Выводы:</b></p> <p><b>1) Действия, препятствующие проведению капитального ремонта, нарушают жилищные права граждан и являются заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав (злоупотребление правом)</b></p> <p><b>2) Капитальный ремонт в отношении части общего имущества не может быть проведен без проникновения в жилые (нежилые) помещения принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме</b></p>			
7	Содержание общего имущества является обязанностью собственников	Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором	Гражданский кодекс РФ ст. 210
		Собственник жилого помещения несет бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме	Жилищный кодекс РФ ст. 30, п.3
8	Собственник обязан поддерживать принадлежащее ему имущества в технически исправном, безопасном и пригодном к эксплуатации состоянии согласно его целевому назначению в соответствии с утвержденными правилами	Собственник жилого помещения обязан соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	
		Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации	Жилищный кодекс РФ ст. 39, п.3
		Общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;</li> <li>- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;</li> <li>- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования,</li> </ul>	Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 10

		<p>входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме;</p> <p>- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;</p>	
		Содержание общего имущества включает в себя капитальный ремонт	Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 11
<p><b>Вывод:</b></p> <p><i>1) Владение собственностью в виде жилых помещений не только предоставляет права, но и накладывает на собственников определенные обязательства</i></p> <p><i>2) Надлежащее несение собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества предполагает, в случае необходимости, временные ограничения по пользованию жилым помещением в период проведения в нем работ по капитальному ремонту</i></p>			
9	Собственники помещений в многоквартирном доме должны выполнять решения общего собрания о проведении капитального ремонта	Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Жилищный кодекс РФ ст. 189, п.1
10		Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.	Жилищный кодекс РФ ст. 46, п.5
<p><b>Вывод:</b></p> <p><i>Действия собственника, препятствующие проведению капитального ремонта, делают невозможным исполнение решения общего собрания, которое в соответствии с законом является для них обязательным</i></p>			
11	Внутренняя отделка,	Общее имущество должно содержаться в соответствии с	Правила содержания общего

ограничивающая доступ к инженерным сетям для их ремонта или замены, является незаконной в соответствии с федеральным законодательством и должна быть демонтирована собственниками жилых помещений	требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 10
	Особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»	Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», ст. 5.1.
	Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований настоящего Федерального закона.	Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», с. 6, п. 1
	Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утв. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, п. 38	
Должна быть обеспечена возможность доступа к оборудованию, арматуре и приборам инженерных систем здания и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены.	Свод правил СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные» Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24.12.2010	

**Вывод:**

*Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечить содержание общего имущества в состоянии, позволяющем беспрепятственно проводить работы по его обслуживанию и ремонту. Это относится и к той части общего имущества, которая находится в жилых (нежилых) помещениях собственников помещений в многоквартирном доме.*