|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ГОСУДАРСТВЕННАЯ  ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН | |  | | | ТАТАРСТАН  РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ДӘҮЛӘТ  ТОРАК ИНСПЕКЦИЯСЕ |
| ул. Большая Красная, 15/9, г. Казань,420111 | | Большая Красная ур., 15/9, Казан ш., 420111 |
|  | | | | | |
| тел/факс. 8 (843) 236-91-44. E-mail: tatgi@tatar.ru, сайт: www.gji.tatarstan.ru | | | | | |
|  | | | |  | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |  | | | |

**Руководителям управляющих**

**организаций**

О необходимости обеспечения доступа

для проведения ремонтных работ ОИ

# В соответствии с требованиями Федерального закона от 30 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» органы государственного контроля (надзора) осуществляют мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемыми ими программами профилактики правонарушений (ст. 44).

# Одним из профилактических мероприятий по предупреждению нарушений в жилищной сфере является доведение до организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, информационных писем.

# Мониторинг обращений операторов сотовой связи (интернет-провайдеров), осуществляющих обслуживание и ремонт интернет-оборудования, установленного в многоквартирных домах в соответствии с договорами, заключенными с управляющей многоквартирным домом организацией, показывает, что ими остро ставится вопрос об ограничении управляющими организациями доступа к оборудованию в целях его обслуживания и ремонта.

# В соответствии с ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

# Согласно ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

# Как следует из ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за предоставление коммунальных услуг и за содержание общего имущества в данном доме.

# Согласно ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

# В силу требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416) управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением, в том числе, следующих стандартов:

# - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

# - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

# - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

# - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

# - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

# Договоры, заключаемые между управляющей многоквартирным домом организацией и операторами сотовой связи (интернет-провайдерами), зачастую имеют различное наименование предмета, но суть их сводится к предоставлению права пользования общим имуществом МКД в целях размещения, эксплуатации и обслуживания оборудования связи.

# При этом имеются договоры, которые заключены в отсутствие решений общих собраний собственников помещения в МКД о заключении таких договоров и установлении соответствующей платы.

# Необходимо отметить, что заключение договоров с различным наименованием предмета и установлением разной платы, в отсутствие соответствующих решений общих собраний собственников помещений в МКД, ставит операторов связи (интернет провайдеров) в неравные условия осуществления деятельности.

# Кроме того, из положений таких договоров невозможно определить на какие нужды расходуется взимаемая по договорам плата.

# Такими действиями управляющими организациями нарушаются не только нормы жилищного законодательства, но и требования законодательства о защите конкуренции, что является основанием для привлечения к административной ответственности.

# Кроме того, в условиях сложившейся неблагополучной санитарно-эпидемиологической ситуации, когда значительная часть трудоспособного населения осуществляет свою трудовую деятельность дистанционно в домашних условиях, управляющая многоквартирным домом организация, ограничивая доступ операторов связи (интернет-провайдеров) к оборудованию для его обслуживания и ремонта, нарушает права собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, что может явиться основанием для предъявления материальных претензий в связи с неисполнением условий договора управления многоквартирным домом и нарушением требований гражданского законодательства.

# В силу ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, который вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права владения, пользования и распоряжения имуществом.

# В соответствии с п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

# Порядок пользования объектами общего имущества многоквартирного дома определен в [главе 6](consultantplus://offline/ref=183261761159C61590951038C57AB832F20AA17C22850AB953514CCB2543DF2F78A94CC488516D0B0B038A651996D9C59B7A2B0F881B378ES0E8L) Жилищного кодекса Российской Федерации, где указано, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц ([п. 4 ст. 36](consultantplus://offline/ref=183261761159C61590951038C57AB832F20AA17C22850AB953514CCB2543DF2F78A94CC488516D0A0E038A651996D9C59B7A2B0F881B378ES0E8L) ЖК РФ).

# Следовательно, в своей деятельности по управлению многоквартирными домами управляющая организация ограничена законом в пределах реализации своих прав по пользованию и распоряжению имуществом многоквартирного дома, и не вправе самостоятельно принимать решение о возможности доступа организаций, оказывающих телекоммуникационные услуги, к общему имуществу многоквартирного дома.

# На основании изложенного, Вам необходимо обеспечить соблюдение указанных обязательных требований законодательства, а также обеспечивать круглосуточный (в том числе в выходные и праздничные дни) и беспрепятственный доступ обслуживающих организаций и операторов связи для проведения ремонтных аварийный работ в многоквартирных домах.

# Начальник С.А. Крайнов

Воронская Н.Н.

590-16-07