

Заключение по вопросу о проведении ремонтных работ УК (подрядными организациями) в помещениях (частной собственности) МКД.

Анализ судебной практики проведён по системе «Гарант», картотеке решений Арбитражного суда г. Москвы, системе «Суд.Акт».

Установлено, что решения по рассматриваемому вопросу (равно как другим) судами общей юрисдикции г. Москвы практически никогда не публикуются (на 1 500 решений приходится не более 5-ти). Наоборот АС г. Москвы публикует все свои решения в открытом доступе.

Установлено, что перечень общедомового имущества и капитальных ремонтных работ, выполняемых УК, устанавливается на основании Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491

<https://yadi.sk/i/rLBDOcd0vQUQgg>

Постановлением Правительства г. Москвы этот перечень (общедомового имущества и капитальных ремонтных работ) расширен – «Приложение к постановлению Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП»

<https://yadi.sk/i/T1XAsCSXjB-bA>

Примером для анализа судебной практики послужило решение Арбитражного суда Ивановской области от 27 июля 2018 г. по делу N А17-5215/2018 в котором суд обязал УК МКД выполнить предписание Жилищной комиссии:

- обеспечить исправное состояние деревянной отделки карниза кровли МКД со стороны бокового фасада МКД слева от подъезда N 1 МКД и со стороны уличного фасада со стороны улицы Гражданской;
- обеспечить исправное состояние штукатурного слоя внутренней отделки потолочных перекрытий в маленькой комнате квартиры N 5 МКД;
- устранить местные повреждения деревянного межэтажного перекрытия в маленькой комнате квартиры N 5 МКД;
- обеспечить исправное состояние потолочных перекрытий в помещении кухни квартиры N 5 МКД.

Основанием для такого решения явилось заключение Жилищной комиссии о том, что вышеуказанные конструкции являются общедомовым имуществом.

<https://yadi.sk/i/3faGq5W2litt6A> - решение суда

Поиск по судебной практике не выявил полностью аналогичных инцидентов. Представляется, что это прецедент. Анализ судебной практики показал, что во всех случаях причинения ущерба собственникам жилых помещений по вине УК ущерб частной собственности возмещает УК МКД. Это устоявшаяся судебная практика по России.

Например,

- деформация паркета вследствие порыва общедомового трубопровода
<https://yadi.sk/i/MJ-2l4dpJImGSA>

- залив офисных помещений из-за засора общедомового канализационного стояка
https://yadi.sk/i/_4pH24QZRz8pOQ

- некачественные работы подрядчиком УК, приведшие к заливу квартиры
<https://yadi.sk/i/106WuWzhUFLrtA>

<https://yadi.sk/i/ laqZGNOzQT4lA> – Тушинский суд г. Москвы,

<https://yadi.sk/i/zW0VJQ-sQqW0Kg> - Хамовнический суд г. Москвы (УК должна своевременно проводить капитальный ремонт)

<https://yadi.sk/i/9WoMvgF9lIF39A> - Чертановский суд г. Москвы (обязать УК выполнить работы по ремонту шва межпанельного стыка торцевой стенки балкона в квартире)

<https://yadi.sk/i/bfpKLoIXj8Z4cA> - ВС РФ (о ремонте кровли над жилым помещением)

Практика по данным вопросам в целом однозначная, устоявшаяся, расхождений между решениями судов по сути нет.

С уважением,

Панов А.А.

09.09.2020 года