Обобщение опыта работы органа муниципального жилищного контроля

2018 год

Мой дом – моя крепость, или обязан ли я обеспечить доступ к своей квартире

Конституцией Российской Федерации закреплено право каждого гражданина на неприкосновенность собственного жилища. Однако поговорка «Мой дом – моя крепость» не вполне обоснована, если речь идет о многоквартирном жилом доме.

Жилищный кодекс РФ, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, договор управления с управляющей компанией содержат положения, которые обязуют гражданина обеспечить доступ к жилому помещению.

Но список лиц, которые могут требовать доступ в квартиру, небольшой.

И так, прежде всего это представители управляющей компании (или её подструктуры аварийно-диспетчерской службы). Давайте сразу оговорим такой момент, что никто из управляющей организации не захочет попасть к вам в квартиру без веских на то оснований.

Рассмотрим случаи, при которых необходимо обеспечить доступ к жилому помещению работникам УК:

- осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, проверка достоверности передаваемых потребителем сведений о показаниях ИПУ. Законодательно установлена периодичность таких посещений - не чаще 1 раза в 3 месяца;

- проведение необходимых ремонтных работ, контроль качества предоставляемых коммунальных услуг, установление фактически проживающих в жилом помещении, не оборудованном ИПУ (по необходимости);

Эти мероприятия проводятся по предварительному согласованию времени доступа. Требования указаны в п. 32 Правил предоставления коммунальных услуг, в п. 3.2.7 договора управления. Если у вас всё-таки возникает вопрос «Почему я должен?», то напомню, что согласно ст. 36 ЖК РФ несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, является общим имуществом и при заключении договора управления обслуживается управляющей компанией.

При реализации региональной программы капитального ремонта всё чаще стали встречаться случаи, когда работы не могут быть выполнены из-за отсутствия доступа в одну из квартир. Если речь идет о капитальном ремонте внутридомовых инженерных сетей, понятно, что необходим доступ во все жилые помещения.

- ликвидация аварийных ситуаций (в любое время).

При игнорировании этих правил доступ в квартиру сотрудники коммунальных служб все равно получат – через суд. Но сопутствующие расходы понесет собственник. И это обычная судебная практика.

Хочу также обратить ваше внимание на п. 3.3.1 договора управления, который гласит, что потребитель обязан в случае временного отсутствия предоставлять УК информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай устранения аварийных ситуаций. Думаю, никому не понравится ситуация, когда вы возвращаетесь из отпуска (например глубокой ночью) и не можете попасть в собственную квартиру… потому что пока вас не было, случилась аварийная ситуация, квартиру вскрыли для проведения работ. Во избежание подобных случаев рекомендуем оставить контактный телефон хотя бы соседям снизу.

Возвращаемся к перечню лиц… Дальше у нас идут органы государственного и муниципального жилищного контроля. Инспектор может требовать допуск к жилому помещению на основании распоряжения о проведении проверки. Уведомление о проведении проверки направляется по месту регистрации гражданина заказным почтовым отправлением. Даже если основанием проведения проверки послужила жалоба на незаконную перепланировку, которой у вас нет, обеспечить доступ всё равно придётся. Отсутствие доступа будет расцениваться как воспрепятствование деятельности должностного лица. Неполучение письма не является смягчающим обстоятельством. Гражданин считается уведомлен надлежащим образом. В соответствии с КоАП РФ на гражданина мировым судом будет наложен штраф от 500 до 1000 руб.

Если гражданин проживает в жилом помещении на условиях договора найма, то он также по уведомлению обязан предоставить доступ Наймодателю жилищного фонда.

Помимо этого, доступ к жилому помещению имеют право требовать при возникновении ЧС сотрудники МЧС, когда речь идет об угрозе здоровью и жизни граждан. Представители правоохранительных органов, но здесь уже порядок урегулирован иными нормативными актами.