***Кто несет ответственность и обязанности по проведению работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилого дома?***

*Разъяснения даёт руководитель юридического департамента группы компаний «Элит Сервис»   
Берлад Николай*

Общественные отношения в жилищной сфере имеют особое значение, как для каждого конкретного человека, так и для общества в целом. Эти отношения, будучи урегулированными нормами жилищного законодательства, базируются на основных принципах, закрепленных в Конституции Российской Федерации и международных актах.

Споры, связанные с применением жилищного законодательства, всегда являлись самыми многочисленными среди других категорий гражданских дел, рассматриваемых судами. Несмотря на известную сложность этих дел, самых различных по своему составу и характеру, судебная практика по ним была в целом достаточно стабильна и едина. С принятием нового Жилищного кодекса, с одной стороны, утратил силу либо перестал действовать огромный пласт нормативных актов, принятых в разное время и на различном уровне. Однако, несмотря на многообразие жилищных споров, можно обозначить общие подходы, позволяющие избежать ошибок при их разрешении.

Интересным, на мой взгляд, является вопрос о том, кто несет обязанности по проведению работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилого дома − управляющая компания или собственники жилых помещений?

Судебная практика единодушно отвечает на этот вопрос, указывая на то, что признание жилого дома непригодным для проживания не освобождает балансодержателя этого дома от обязанности по проведению работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту до полного переселения проживающих в доме лиц.

Однако на практике при рассмотрении дел управляющие компании часто привлекают к участию в деле в качестве соответчиков собственников данного жилого дома, указывая на то, что собственник несет ответственность за содержание и ремонт жилого дома. Наиболее наглядно это вопрос раскрывается в одном из дел.

Общество-балансодержатель здания обратилось в суд с заявлением к Государственной жилищной инспекции о признании незаконным и отмене постановления о привлечении к административной ответственности, за непринятие обществом достаточных и своевременных мер по содержанию жилого дома, признанного постановлением главы администрации ветхим и непригодным для проживания.

Разрешая спор по существу, суд отказал в удовлетворении заявленных обществом требований, указав на то, что Общество-балансодержатель обязано содержать жилой дом до полного переселения проживающих в доме лиц.

Не согласившись с решением суда, Общество обжаловало его в вышестоящий суд, указав в жалобе, что поскольку в соответствии с постановлением главы Администрации района жилой дом признан ветхим и непригодным для проживания, он не подлежит текущему либо капитальному ремонту. Вышестоящий суд не нашел оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Отказывая в удовлетворении требований Общества, суды исходили из того, что в соответствии со ст. 65 Жилищного кодекса Российской Федерации, наймодатель обязан производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений.

В силу п. 2.3.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, установлено, что в зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания.

Таким образом, планируемый снос здания не освобождает общество, являющееся балансодержателем жилого дома, от выполнения обязанностей по его содержанию в пределах, установленных п. 2.3.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Поскольку материалами дела подтвержден факт невыполнения Обществом-балансодержателем обязанностей, возложенных на юридических лиц, ответственных за содержание и эксплуатацию жилищного фонда. Общество обязано следить за содержанием жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

В другом деле городской суд Московской области высказал подобную позицию, указав на то, что ответственность за содержание и эксплуатацию жилого дома несет управляющая компания, и поэтому вред, причиненный ненадлежащим исполнением управляющей компанией своих обязанностей, должна возместить управляющая компания. В свою очередь, управляющая компания привлекла к участию в деле комитет по управлению имуществом муниципального района, Управления жилищно-коммунального хозяйства топлива и энергетики муниципального района, администрации сельского поселения, указывая на то, что ответственность за финансирование и содержание текущего ремонта жилого дома лежит на этих организациях, и вины управляющей компании не имеется.

Вынося решение по делу, суд обоснованно указал на то, что вины комитета по управлению имуществом муниципального района, Управления жилищно-коммунального хозяйства топлива и энергетики муниципального, администрации сельского поселения не имеется и взыскал полностью ущерб с управляющей компании за ненадлежащее содержание и эксплуатацию жилого дома.

В кассационной и надзорной инстанции дело не обжаловалось.  
Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что управляющая компания или иная организация-балансодержатель здания несет ответственность за ненадлежащее содержание и эксплуатацию жилого дома даже в случаях признания жилого дома ветхим и подлежащим сносу.

Между тем в случае ненадлежащего исполнения своих обязательств управляющей компанией, гражданам, чьи права нарушены ненадлежащим исполнением обязательств, было бы целесообразным направить претензию в адрес управляющей компании с указанием в ней на недостатки и потребовать устранения выявленных недостатков в разумные сроки, а также обратиться с заявлением в жилищную инспекцию с заявлением о ненадлежащем исполнении своих обязательств управляющей компанией.

В свою очередь, жилищная инспекция обязана будет провести проверку по вашему заявлению и в случае установления ненадлежащего исполнения управляющей компании своих обязательств − привлечь ее к ответственности.

Кроме того, жилищная инспекция, установив факт ненадлежащего исполнения управляющей компанией обязательств по содержанию и эксплуатации жилого дома, будет вынуждена обязать балансодержателя жилого дома устранить выявленные нарушения и привлечь данную управляющую компанию к ответственности.

В случае установления жилищной инспекцией вины управляющей компании в ненадлежащем исполнении обязательств по содержанию и эксплуатации жилого дома, у вас появятся все основания для того, что бы суд удовлетворил ваши исковые требования в части взыскания понесенных вами убытков. Единственное, вам необходимо будет обосновать и доказать величину причиненного ущерба и приобщить к материалам судебного дела материалы проверки жилищной инспекции.

Журнал «Жилищное Право» 2011 № 8 <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?249>