

# Пускать или нет?

**Вправе ли жители отказать в допуске в принадлежащие им квартиры работников подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома?**

Нет не вправе. Собственники помещений, отказывающих впускать производителей работ по капитальному ремонту, ссылаются на свои охраняемые законами и Конституцией РФ права на неприкосновенность жилища и на частную собственность. Попробуем разобраться насколько законны эти основания для препятствования проведению работ по капитальному ремонту внутри жилых помещений, квартир. Начнем с конституционной нормы. Статья 25 Конституции РФ гласит: «Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом». Иными словами, это право не безусловное, оно может быть ограничено федеральным законом. Поисковая система «Гарант» дает ссылку на тринадцать законов, в которых изложены обстоятельства, позволяющие проникнуть в жилище помимо воли проживающего. В основном это законы, регламентирующие различные сферы безопасности. Но и в Жилищном кодексе РФ присутствуют нормы, которые могут послужить основанием для ограничения этого права. Так в статье 3 Жилищного кодекса РФ воспроизведена конституционная норма о том, что никто не вправе



проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан, законодатель указывает, что это право может быть ограничено необходимостью достижения целей, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. Цели жилищного законодательства содержатся в первой же статье Жилищного кодекса РФ, в которой говорится, что жилищное законодательство основывается на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав – жилищных прав. В число регулируемых жилищным законодательством отношений входит содержание и ремонта жилых помещений, использование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (п.1 ст. 4 ЖК РФ). Своевременное проведение капитального ремонта является необходимым

условием для осуществления гражданами права на жилище (п. 6.1 ст. 2 ЖК РФ). Таким образом, препятствия к своевременному проведению капитального ремонта следует рассматривать как нарушение права граждан на жилище, а защита именно этого права является целью жилищного законодательства и Жилищного кодекса РФ. Конституция РФ в части 3 статьи 17 установила, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Это же ограничение на осуществление прав содержится в Гражданском кодексе РФ (п. 2 ст. 209) и ряде статей Жилищного кодекса РФ (ст. 1, ст. 17). Жилищные права граждан, в том числе и на неприкосновенность жилища, ограничены необходимостью соблюдения жилищных прав других лиц, условием реализации которых является своевременное проведение капитально-

го ремонта. Таким образом, собственники квартир, препятствующие проникновению в жилые (нежилые) помещения с целью проведения капитального ремонта, нарушают права соседей и, тем самым, нарушают закон и Конституцию РФ, на 25-ю статью которой они обычно в таких случаях ссылаются.

В такой же мере выглядит неубедительной апелляция к защите права частной собственности, в качестве аргумента о правомочности недопуска подрядной организации в помещения в многоквартирном доме. Действительно при проведении капитального ремонта возникает необходимость временного ограничения права собственника на пользование принадлежащим ему имуществом. В течение какого-то времени будет затруднено пользование ванной комнатой, туалетом. В период проведения работ придется убрать вещи с балконов

и лоджий. Но возможность таких ограничений совершенно законны и прямо вытекают из норм Гражданского кодекса РФ (статья 210) и Жилищным кодексом РФ (статья 30), в которых права собственника на владение, пользование и распоряжение имуществом увязываются с необходимостью несения бремени содержание этого имущества. Причем для общего имущества в многоквартирном доме бремя содержания не ограничивается бременем расходов в виде платы за жилое помещение, но включает необходимость соблюдения правил содержания общего имущества. Такие Правила в соответствии с пунктом 3 статьи 39 Жилищного кодекса РФ утверждены постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила).

Согласно пункта 10 данных Правил общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности для жизни и здоровья граждан, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией. Все эти требования могут быть выполнены только при своевременном проведе-

нии работ по текущему и капитальному ремонту. Об этом прямо заявлено в пункте 11 Правил. Таким образом, временные ограничения права пользования имуществом нужно рассматривать в первую очередь с точки зрения надлежащего несения бремени содержания общего имущества, а уклонение от этого бремени может быть расценено как недопустимое злоупотребление правом в соответствии со статьей 10 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с частью 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Размер процентов определен частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно: в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**НОВОГОДНИЕ МАЛЫШНИКИ**  
Специальная программа для самых маленьких детей от 1,5 до 2,5 лет

**27 ДЕКАБРЯ в 10.30**  
**30 ДЕКАБРЯ в 11.00**

**«История зимней полянки»**

Малыши познакомятся с лесными жителями Их ждут лесные сюрпризы и Снегуркины истории  
Снежные игры и танцы  
Памятные фото о первой ёлочке

Группы не более 12 человек  
Билеты приобретаются за ранее в кассе ДК г. Арамиль  
к.тел: 8-922-136-10-23

Стоимость: 450 рублей, сопровождающий бесплатно

6+

**ПРИГЛАШАЕТ НА ПРАЗДНИЧНЫЙ КОНЦЕРТ**

**«НОВОГОДНЕЕ НАСТРОЕНИЕ»**

**25 ДЕКАБРЯ 18.00**

26.12 в 15:00  
27.12 в 11:30

**Морозная клоунада**

**Ёлка Папи**

- Дегустация варенья из шшек
- Снежная битва
- Пожелайки от Звезд
- Бамбушные Трюки – элюки
- Плясы – выкрутасы DJ Мороза

Цена билета (без подарка) 400 руб.  
Телефон для справок: 8 904 163 89 71

г. Арамиль, ул. Рабочая, д. 120 "А", малый зал