

УИД 77RS0018-02-2024-002206-89

Судья: Кузнецова Е.А.

Дело: № 33-17694/2025

Дело в суде 1 инст. №2-4951/2024

## **АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**16 апреля 2025 года**

**г. Москва**

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Мошечкова А.И.,  
судей Ворониной И.В., Зельхарняевой А.И.,  
при секретаре Миронычевой А.П.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Зельхарняевой А.И. гражданское дело по апелляционной жалобе ответчика Трещева А.Н. на решение Никулинского районного суда г. Москвы от 02 июля 2024 года, которым постановлено:

«Обязать Трещева Андрея Николаевича (паспортные данные) предоставить ТСЖ «Солнечный берег» (ИНН 7729346507) доступ к транзитным трубопроводам горячего водоснабжения, являющимся общим имуществом, находящимся в квартире ... по адресу: адрес, для выполнения комплекса работ по обследованию места протечки, устранению причин протечки.

Взыскать с Трещева Андрея Николаевича в пользу ТСЖ «Солнечный берег» расходы по уплате государственной пошлины в размере сумма.

### **установила:**

ТСЖ «Солнечный берег» обратилось в суд с иском к Трещеву А.Н. об обязанности предоставить доступ к общему имуществу многоквартирного дома, находящемуся в жилом помещении, мотивируя свои требования тем, что ТСЖ «Солнечный берег» осуществляет управление многоквартирным домом № 29, находящимся по адресу: адрес. 23 декабря 2023 г. в диспетчерскую службу истца поступила заявка № 347 от квартиры ... о протечке трубопровода горячего водоснабжения. Собственником квартиры является Трещев А.Н., что подтверждается выпиской из ЕГРН. Доступ к общедомовому имуществу в момент аварии собственником предоставлен не был, в связи с чем установить причину аварии и провести ремонтные работы в квартире не удалось. В подвале дома была перекрыта подача горячего водоснабжения в квартиру .... 28.12.2023 составлен акт о протечке трубопровода горячего водоснабжения. 27.12.2023 ТСЖ «Солнечный берег» обратилось к собственнику кв. ... с письмом № 519, с

требованием предоставить доступ к общедомовому имуществу (стоякам ГВС), расположенному в принадлежащем ответчику жилом помещении. Также ТСЖ «Солнечный берег» отвечало на заявления ответчика и неоднократно запрашивало доступ к жилому помещению для проведения обследования и ремонтных работ. Собственник квартиры отказывается предоставлять доступ к общедомовому имуществу, что послужило поводом для обращения в суд с настоящим иском заявлением.

Истец просит суд обязать ответчика предоставить доступ к транзитным трубопроводам горячего водоснабжения, являющимся общим имуществом, находящимся в квартире ... по адресу: адрес, для выполнения комплекса работ по обследованию места протечки, устранению причин протечки, а также взыскать с ответчика расходы по уплате государственной пошлины в размере сумма.

Судом постановлено приведенное выше решение, об отмене которого просит по доводам апелляционной жалобы ответчик Трещев А.Н.

Ответчик в судебном заседании суда апелляционной инстанции доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме.

Представитель истца в судебном заседании суда апелляционной инстанции возражал против удовлетворения жалобы и отмены решения суда, ссылаясь на его законность и обоснованность.

Проверив материалы дела, учитывая пояснения сторон, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не усматривает оснований для отмены обжалуемого решения суда.

На основании [ст. 210](#) Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как предусмотрено [ч. 4 ст. 17](#) Жилищного кодекса РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с [ч. 4 ст. 30](#) Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании [ч. 2 ст. 162](#) Жилищного кодекса РФ управляющая организация по договору управления обязана содержать в надлежащем состоянии общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. п. 5 - 7 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года N 491 (в ред. 27.03.2023) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" к общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения общего пользования, которые предназначены для обслуживания более одного помещения в доме, крыши, несущие и ненесущие конструкции, земельный участок со всеми объектами на нем, а также все инженерно-техническое оборудование, предназначенное для обслуживания двух и более помещений.

При этом в многоквартирном доме должен быть обеспечен свободный доступ к общему имуществу дома: для использования собственниками и нанимателями помещений, для текущего и капитального ремонта управляющей организацией (подпункт "б" пункта 32, "е" пункта 34 Постановления Правительства 06.05.2011 года N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, Трещев А.Н. является собственником квартиры ..., расположенной по адресу: адрес.

ТСЖ «Солнечный берег» на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по вышеуказанному адресу, осуществляет управление вышеуказанным многоквартирным домом, обеспечивает предоставление коммунальных услуг, оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

23 декабря 2023 г. в диспетчерскую службу ТСЖ «Солнечный берег» поступила заявка № 347 от квартиры ... о протечке трубопровода горячего водоснабжения.

Доступ к общедомовому имуществу в момент аварии собственником предоставлен не был, в связи с чем установить причину аварии и провести ремонтные работы в квартире не удалось.

В подвале дома была перекрыта подача горячего водоснабжения в квартиру ....

28.12.2023 составлен акт о протечке трубопровода горячего водоснабжения.

27.12.2023 ТСЖ «Солнечный берег» обратилось к собственнику кв. ... с письмом № 519, с требованием предоставить доступ к общедомовому имуществу (стоякам ГВС), расположенному в принадлежащем Трещеву А.Н. жилом помещении.

Также ТСЖ «Солнечный берег» в ответ на заявление ответчика вх. № 20 от 06.02.2024 г. потребовало предоставить доступ у общедомовому имуществу (стояку ГВС) для комплексного обследования места протечки с целью выявления причин ее появления и выявления точного места протечки, а также незамедлительного проведения ремонтных работ (исх. №13 от 08.02.2024).

При указанных обстоятельствах, суд первой инстанции правомерно согласился с доводами истца о том, что неоднократные попытки согласовать с ответчиком дату и время для проведения обследования общедомового имущества в квартире ответчика не привели к результату.

Доказательств обратного ответчиком не представлено и в судебном заседании первой инстанции и апелляционной инстанции не установлено.

В силу требований п. п. 5, 10, 11, 13, 14, 16 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме обязаны беспрепятственно допускать, либо в заранее согласованное время, либо в случае аварии в любое время, в занимаемые ими жилые помещения представителей лица, осуществляющего непосредственное управление многоквартирным домом, в том числе работников управляющей организации, аварийных служб, в целях проверки состояния проходящих через помещения общих коммуникаций многоквартирного дома и устранения аварий на этих коммуникациях.

**Правилами** предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, предусмотрено, что исполнитель имеет право, в частности требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварии - в любое время. Кроме того, потребитель коммунальных услуг обязан допускать в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя услуг (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.

Таким образом, суд первой инстанции обоснованно указал, что в связи с действиями собственника жилого помещения по не допуску сотрудников управляющей организации к общедомовому имуществу в квартире, у истца

отсутствует возможность обеспечить качественное выполнение коммунальной услуги, провести мероприятия по устранению аварии на стояке ГВС.

Оценив представленные доказательства в их совокупности и правовой связи, руководствуясь [ст. ст. 17, 30, 162](#) Жилищного кодекса РФ, положениями [Правил](#) содержания общего имущества и [Правил](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, учитывая, что ТСЖ «Солнечный берег», как управляющая организация, несет обязанность по обеспечению нормального функционирования инженерных систем многоквартирного дома и имеет право на осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, а также учитывая, что для выполнения работ по устранению залива необходим доступ в квартиру ответчика, суд пришел к правомерному выводу об удовлетворении требований истца и обязанности ответчика предоставить ТСЖ «Солнечный берег» доступ к транзитным трубопроводам горячего водоснабжения, являющимся общим имуществом, находящимся в квартире ... по адресу: адрес для выполнения комплекса работ по обследованию места протечки, устранению причин протечки.

Судебная коллегия соглашается с выводами суд первой инстанции, поскольку они основаны на материалах дела, соответствуют установленным по делу обстоятельствам. Нарушений норм материального и процессуального права, влекущих отмену решения суда, по делу не установлено.

Доводы апелляционной жалобы со ссылкой на представленные акты и заявления о том, что препятствия истцу в доступе в квартиру не чинятся, не опровергают правильность выводов суда о невозможности реализации права истца на доступ к общему имуществу, в связи с действиями ответчика.

Доводы апелляционной жалобы не содержат фактов, которые имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали выводы суда первой инстанции. Суд первой инстанции с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, дал надлежащую оценку представленным доказательствам, выводы суда не противоречат материалам дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно, нормы материального права судом применены верно.

Оснований для отмены решения суда в пределах доводов апелляционной жалобы не имеется, в связи с чем апелляционная жалоба Трещева А.Н. не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь [ст. ст. 328, 329](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

**определила:**

[Решение](#) Никулинского районного суда г. Москвы от 02 июля 2024 года

оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение составлено 15.05.2025.

**Председательствующий**

**Судьи**