*ПрЕСС-РЕЛИЗ*



**Чинить крышу в новостройке обязан УК, даже если причиной прорех в кровле и протечек являются дефекты, допущенные застройщиком**

Возникновение недостатков общего имущества МКД по вине застройщика, а равно гарантийные обязательства застройщика по устранению допущенных нарушений не устраняют обязанности УК, установленные законодательством и договором управления, по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии ([Определение Верховного Суда РФ от 20 февраля 2021 г. № 309-ЭС20-20751](http://base.garant.ru/400370849/)).

На это указала тройка судей СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ, пересматривая дело об спаривании предписания органа ГЖН.

Ранее жилищная инспекция – по многочисленным жалобам жителей МКД – осмотрела крышу дома и обнаружила прорехи в металлической кровле. По мнению ОГЖН, виновата УК, – это ею не произведены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши, не обеспечено надлежащее ее содержание (наличие повреждений, просветов, отверстий кровли над двумя квартирами). ОГЖН выдал УК предписание с формулировкой "произвести работы, выполняемые для надлежащего содержания крыши МКД, – устранить вышеуказанные нарушения".

УК с предписанием не согласилась, в суде ссылалась на следующее:

* по результатам строительно-технической экспертизы крыши дома эксперт пришел к заключению, что спорные дефекты в кровле являются строительными дефектами, по причине которых в зоне вентиляционных каналов некоторых квартир третьего этажа здания появились следы увлажнения, повредившие отделочную поверхность;
* следовательно, выявленные в кровле недостатки возникли не в результате ненадлежащего содержания общедомового имущества, а являются строительными дефектами. То есть вопрос об их устранении должен решаться застройщиком в рамках гарантийных обязательств (и иск городской администрации к застройщику по данному вопросу уже подан в арбитражный суд; правда, впоследствии из-за ликвидации ответчика дело прекращено, – сразу после рассмотрения судом округа дела о предписании);
* УК управляет спорным МКД по результатам открытого конкурса. Это значит, что у нее нет возможности поднять тариф на СОИ. А следовательно, и денег на ремонт крыши у нее нет и взять их неоткуда. Получается, что оспариваемое предписание является неисполнимым;
* согласно мнению эксперта, ремонт дефектов кровли должен носить "капитальный" характер;
* значит, для устранения выявленных нарушений нужны работы по капитальному ремонту кровли. Однако ОСС по данному вопросу не было, а в отсутствие соответствующего решения ОСС проводить работы по капремонту недопустимо.

В первой инстанции УК выиграла, затем проиграла, однако суд округа вновь встал на ее сторону и признал спорное предписание недействительным, – дескать, предписание дано ненадлежащему лицу, а обязанность по ремонту крыши должна быть возложена на застройщика; денег на ремонт у УК объективно нет (конкурс был выигран с минимальным тарифом), а УК проводила неотложные срочные работы, которые не устранили проблемы.

Верховный Суд РФ отменил постановление суда округа и оставил в силе постановление апелляционного суда:

* согласно Правилам техэксплуатации жилфонда № 170 УК [должна обеспечить](http://base.garant.ru/12132859/#block_104611) исправное состояние кровли, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли, [устранять](http://base.garant.ru/12132859/#block_104612), не допуская дальнейшего развития, деформации в различных кровельных конструкциях;
* по [пункту 7](http://base.garant.ru/70354682/#block_1007) Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания крыш МКД, относятся, кроме прочего, проверка кровли на отсутствие протечек, а при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
* таким образом, действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность УК выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в [Минимальный перечень](http://base.garant.ru/70354682/#block_1000), вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях – незамедлительно;
* суд апелляционной инстанции верно отметил, что оспариваемым предписанием на УК возложена обязанность по обеспечению надлежащего содержания крыши МКД путем устранения повреждений кровли над конкретными квартирами, а не по проведению капитального ремонта крыши;
* следовательно, предписание соответствует закону и не нарушает права и законные интересы УК. При этом сам по себе факт возникновения недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности УК по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.