

Разбор: право управляющей организации требовать доступ в подвал (общее имущество МКД) через люк, расположенный в нежилом помещении собственника, при наличии иного (основного) входа в подвал

1. Краткая постановка вопроса

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме (далее — МКД), в полу которого расположен люк, ведущий в подвал (технический подвал, техподполье), сталкивается с систематическими требованиями управляющей организации (далее — УК) предоставить проход в подвал именно через этот люк. Доступ к подвалу возможен и через иной (основной) вход. Собственник намерен отказать УК, ссылаясь на наличие альтернативного доступа и на своё право собственности (ст. 209 ГК РФ, ст. 35 Конституции РФ).

Правовая суть конфликта — коллизия двух охраняемых законом интересов: (а) права собственника помещения на неприкосновенность своего объекта и свободу пользования им (ст. 209, 304 ГК РФ) и (б) обязанности УК обеспечить надлежащее содержание общего имущества (ч. 1, 1.1 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ), для исполнения которой необходим физический доступ к подвалу как объекту общего имущества (п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ).

Ниже разобраны: правовой режим подвала и люка, три конкурирующие правовые версии о природе права УК на доступ, значение наличия альтернативного входа, аварийное исключение, судебный и внесудебный сценарии, а также практические выводы по каждой версии.

2. Правовая квалификация объектов: подвал и люк

2.1. Подвал — объект общего имущества собственников помещений

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения, в том числе **подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы)**. Та же формула воспроизведена в ст. 290 ГК РФ: собственникам помещений принадлежат общие помещения, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, **расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения**.

Правовой режим общего имущества МКД разъяснён в постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (пп. 1–3): право общей долевой собственности на общее имущество возникает в силу закона, не требует государственной регистрации и следует судьбе права на помещение.

Вывод по п. 2.1: подвал — общее имущество, и УК, действуя по договору управления (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ), реализует права и обязанности собственников в отношении этого имущества, в том числе право доступа к нему как к объекту обслуживания.

2.2. Двойственный (конкурирующий) статус люка — первая развилка

Здесь возможны две позиции, и выбор между ними определяет всю дальнейшую логику:

Позиция А: люк — элемент общего имущества. Проём в перекрытии и его крышка (рама, запирающее устройство) обеспечивают доступ к техническому подвалу, то есть обслуживают более одного помещения в доме. По смыслу п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ такой элемент подпадает под режим общего имущества. Следствие: собственник не вправе его самостоятельно демонтировать, заваривать, закладывать кирпичом или иным образом изменять, поскольку уменьшение размера общего имущества допускается только с согласия **всех** собственников помещений (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ), а

реконструкция/переустройство — по решению общего собрания (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ; п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Позиция Б: люк — часть нежилого помещения собственника. Если люк расположен в границах помещения, не упомянут в техническом/кадастровом паспорте как объект общего имущества и не обслуживает напрямую иное помещение, отдельные суды и специалисты относят его к конструктивным элементам самого помещения. Следствие: собственник распоряжается им по своему усмотрению (ст. 209 ГК РФ).

Практическая оценка: преобладающим является подход А — техническое назначение люка (доступ в технический подвал) прямо привязано к обслуживанию общего имущества, поэтому по функциональному критерию («предназначено для обслуживания более одного помещения») люк ближе к общему имуществу. Это, однако, не превращает само нежилое помещение в общее имущество и **не даёт УК права беспрепятственно входить в помещение** — режим люка и режим помещения различны.

2.3. Вторая развилка: помещение — частное, доступ — через частное пространство

Даже если люк — общее имущество, физический доступ к нему возможен только через помещение, принадлежащее конкретному лицу. Здесь возникает классическая коллизия «право на общее имущество есть, а физического доступа к нему нет». Этот вопрос решается не через режим люка, а через режим пользования общим имуществом (ст. 246, 247 ГК РФ) и пределы осуществления гражданских прав (ст. 10 ГК РФ).

3. Нормативная основа права УК на содержание подвала и обязанности собственника обеспечить доступ

3.1. Обязанности УК

- **ч. 1 ст. 161 ЖК РФ** — управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества, готовность инженерных систем;
- **ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ** — надлежащее содержание должно обеспечивать соблюдение требований к надёжности и безопасности дома, безопасность жизни и здоровья граждан, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества (пп. 1–3, 5 ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ);

- **ч. 2, 2.3 ст. 162 ЖК РФ** — обязанность УК по договору управления выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества;
- **постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290** «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» — п. 2, 9–12, 18–19 (работы по содержанию технических подвалов, внутридомовых систем ХВС/ГВС/отопления/водоотведения, электрооборудования);
- **постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491** «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» — п. 10, 11 (содержание общего имущества включает осмотры, обеспечение готовности инженерных систем, работы по устранению неисправностей), п. 13 (осмотры общего имущества, в том числе сезонные);
- **Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда**, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, разд. IV («Техническое обслуживание», в частности п. 4.1.1), п. 3.4.1 (требования к содержанию подвалов и технических подполий);
- **ст. 4, 7, 8 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ** «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» — требования безопасности здания на стадии эксплуатации.

Следствие: без доступа в подвал УК объективно не может исполнить перечисленные обязанности. Это создаёт её законный интерес в доступе.

3.2. Обязанности собственника нежилого помещения

ЖК РФ не содержит прямой нормы «собственник нежилого помещения обязан предоставить доступ в подвал». Обязанность выводится из нескольких источников:

1. **ч. 1 ст. 39 ЖК РФ** — собственники несут бремя содержания общего имущества; содержание невозможно без физического доступа.
2. **ст. 10 ГК РФ** — запрет злоупотребления правом: отказ в доступе, если он лишает других собственников возможности пользоваться общим имуществом и препятствует его содержанию, может квалифицироваться как злоупотребление.
3. **п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг**, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, — обязанность потребителя (понятие «потребитель» охватывает и лиц, пользующихся помещениями, в том числе нежилыми, в МКД) допускать исполнителя (его представителей) в занимаемое жилое или нежилое помещение в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий — в любое время. Здесь

необходимо отметить: указанная норма сформулирована прежде всего применительно к доступу для осмотра оборудования и приборов учёта внутри помещения, поэтому её распространение на доступ **через** помещение к общему имуществу — вопрос толкования, и судебная практика по этому поводу неоднородна (см. раздел 5).

4. **ст. 247 ГК РФ** — владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом. Это ключевая норма: она предполагает, что спор о порядке доступа разрешим в суде, а не решается односторонним волеизъявлением ни УК, ни собственника.

4. Три конкурирующие правовые версии о природе требования УК

Версия 1. «Доступ — законное обременение собственника» (прокредиторская)

Логика. Общее имущество принадлежит всем собственникам; УК действует по их поручению (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ) и в их интересе. Право доступа к общему имуществу не является отдельным правом на чужую вещь, а представляет собой проявление уже существующего права общей долевой собственности. Собственник, приобретая помещение в МКД, заранее принимает режим общего имущества как законное ограничение (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, п. 2 ст. 1 ГК РФ: гражданские права могут быть ограничены федеральным законом в целях защиты прав и законных интересов других лиц). Дополнительный аргумент — ст. 304 ГК РФ: собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения; иное толкование позволяло бы одному собственнику блокировать права всех остальных.

Когда применяется: когда подвал относится к техническим подвалам, насыщен инженерным оборудованием (запорная арматура, узлы управления, компенсаторы, водомерные узлы, ливневая канализация), когда оборудование физически расположено под помещением собственника, а также в аварийных ситуациях.

Практический вывод по версии 1: отказ собственника неправомерен; УК вправе требовать доступа, в том числе судебно (негаторный иск, иск об обязанности не препятствовать), и взыскивать причинённые простоем убытки (ст. 15, 393 ГК РФ).

Версия 2. «Доступ только по необходимости, приоритет наименее обременительного способа» (проприетарная)

Логика. Право собственности неприкосновенно (ст. 35 Конституции РФ, ст. 209, 304 ГК РФ). Доступ в чужое помещение — всегда вторжение в частную сферу, а не «нормальная эксплуатация». Поэтому УК должна доказать **необходимость** доступа именно через помещение собственника и **невозможность** достижения той же цели иным способом. Если цель достижима через основной вход, требование УК теряет разумное основание и становится произвольным (п. 3, 4 ст. 1, п. 1 ст. 10 ГК РФ; п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — о недопустимости извлечения преимущества из недобросовестного поведения).

Когда применяется: подвал представляет собой единое необособленное пространство, доступное с основного входа; оборудование, требующее обслуживания, расположено в зоне, достижимой через основной вход; периодичность требований УК не связана с конкретными работами, а носит характер удобства («так короче»); технические условия или проектная документация не предусматривают эксплуатацию подвала только через люк.

Практический вывод по версии 2: отказ правомерен как минимум в части требований, не обусловленных конкретной производственной необходимостью; УК должна пользоваться основным входом, а при необходимости доступа именно через люк — обосновывать её и согласовывать порядок доступа.

Версия 3. «Требуется установление сервитута или соглашения»

Логика. Использование чужого помещения для прохода традиционно опосредуется сервитутом (ст. 274–276 ГК РФ; в отношении здания/сооружения — ст. 277 ГК РФ; публичный сервитут — ст. 23 Земельного кодекса РФ). Если считать люк частью помещения собственника, то проход через помещение к подвалу — не что иное, как право ограниченного пользования чужой недвижимостью, подлежащее установлению соглашением, а при споре — судом.

Критическая оценка версии 3. Эта конструкция уязвима: - сервитут устанавливается в отношении земельного участка, а также (в силу ст. 277 ГК РФ) здания, сооружения; **возможность установления сервитута в отношении отдельного помещения** в судебной практике стабильно вызывает споры, и суды нередко отказывают в таких исках, указывая, что сервитутное право в отношении помещения не предусмотрено действующим

регулированием; - отношения по содержанию общего имущества МКД **уже урегулированы жилищным законодательством** (разд. VIII ЖК РФ), и потребность доступа к общему имуществу проистекает из самого статуса долевого собственника, а не из нужды в ограниченном пользовании чужой вещью; - УК не является собственником и не может требовать установления сервитута в свою пользу; такое требование возможно лишь от имени собственников помещений, нуждающихся в доступе.

Практический вывод по версии 3: эта версия применима в «пограничных» ситуациях — когда подвал в части, доступной через люк, конструктивно обособлен и не сообщается с основным входом, либо когда доступ через люк необходим постоянно и в объёме, превышающем обычное обслуживание (фактически — постоянное использование). Тогда спор действительно смещается к вопросу о порядке пользования (ст. 247 ГК РФ) и, возможно, об установлении порядка доступа судом. В типовом случае «люк есть, но есть и основной вход» эта конструкция избыточна и обычно не поддерживается судами.

5. Значение наличия основного (альтернативного) входа — ключевой критерий разбора

Наличие альтернативного доступа — не абсолютный «щит» и не «пустышка»: его правовое значение зависит от конкретных обстоятельств. Ниже — рабочие критерии.

5.1. Когда наличие альтернативы лишает УК права требовать доступ через люк

- 1. Единое необособленное подвальное пространство.** Если технический подвал не разделён глухими перегородками и все обслуживаемые узлы достижимы с основного входа, требование доступа через люк не имеет производственной необходимости.
- 2. Отсутствие оборудования под помещением собственника.** Если под помещением нет узлов, требующих обслуживания, а люк ведёт в «проходную» зону, необходимость не доказана.
- 3. Техническая документация.** Если проектная документация, технический паспорт МКД, схемы инженерных сетей (актуальные, выданные БТИ/ кадастровым инженером) не предусматривают эксплуатацию отдельных зон подвала исключительно через люк, УК не может обосновать доступ.

4. **Разовый характер требования.** Единичные просьбы «зайти посмотреть» без оформленного уведомления о конкретных работах и без графика не создают для собственника обязанности.
5. **Возможность достижения цели иным способом.** Если работы (осмотр, замена участка трубопровода, снятие показаний общедомового прибора учёта) могут быть выполнены с основного входа, требование через люк нарушает принцип наименьшего вмешательства (ст. 209 ГК РФ, п. 1 ст. 10 ГК РФ).

5.2. Когда наличие альтернативы значения не имеет

1. **Конструктивная обособленность.** Если часть подвала, доступная через люк, отделена от зоны, доступной с основного входа (отсеки, разные отметки, перегородки, вводы), альтернатива не является альтернативой.
2. **Расположение аварийного оборудования.** Если под помещением расположены узлы, требующие немедленного доступа (запорная арматура, компенсаторы, узлы ввода, стояки, требующие ревизии), УК обязана иметь к ним доступ, и наличие другого входа не отменяет необходимости доступа в конкретную зону.
3. **Нормативные сроки реагирования при аварии.** При аварийных ситуациях Правила № 354 (п. 34, а также п. 82, 85, регулирующие порядок доступа и проверок) и Правила № 170 предполагают незамедлительное реагирование; обходной маршрут может быть физически недоступен или неприемлем по времени.
4. **Обязанность содержания именно того элемента общего имущества, доступ к которому возможен только через люк** — при наличии такого элемента требование УК законно независимо от наличия иных входов.
5. **Требования пожарной безопасности и технического регулирования** — обеспечение постоянной готовности инженерных систем (п. 5 ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ) может диктовать доступ в конкретную точку.

5.3. Вывод по разделу

Наличие основного входа **смещает бремя доказывания на УК**: именно УК должна обосновать, почему именно в конкретной ситуации доступ через люк необходим, а основной вход недостаточен. Если такое обоснование отсутствует, отказ собственника правомерен. Если под помещением находится требующее обслуживания оборудование, а зона недостижима иначе — отказ неправомерен, и УК вправе добиваться доступа в судебном порядке.

6. Аварийный режим: пределы отказа

Отказ собственника не действует в аварийных ситуациях.

- **п. 34 Правил № 354** прямо предусматривает право исполнителя (аварийных служб) на доступ в помещение в любое время для ликвидации аварий;
- **п. 11, 13 Правил № 491** и разд. IV Правил № 170 обязывают УК обеспечивать немедленное устранение неисправностей;
- **ст. 1064 ГК РФ** — вред, причинённый имуществу других собственников вследствие недопуска УК к аварийному оборудованию, может быть взыскан с собственника, создавшего препятствия.

Практический вывод: в аварийной ситуации отказ недопустим и влечёт риск возмещения убытков. Правомерный алгоритм собственника — не отказ, а **немедленный допуск с фиксацией**: вызов комиссии, составление акта, ведение видеозаписи, обеспечение присутствия представителя собственника.

7. Судебный сценарий

Если УК обратится в суд, наиболее вероятные требования:

- **об обязанности не чинить препятствий в пользовании общим имуществом и предоставить доступ** — по аналогии со ст. 304 ГК РФ;
- **об установлении порядка пользования общим имуществом** — ст. 247 ГК РФ (при длительном споре).

Процессуальные ориентиры: - **п. 45 постановления Пленума ВС РФ № 10/22 от 29.04.2010** и **п. 45-49 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25**: иск об устранении препятствий в пользовании (негаторный) удовлетворяется, если истец докажет, что он является собственником (или законным владельцем) и что действиями ответчика нарушается его право; ответчик вправе ссылаться на правомерность своих действий; - **бремя доказывания необходимости доступа** лежит на УК; - **ответчик (собственник)** доказывает наличие альтернативного доступа, отсутствие оборудования в соответствующей зоне, несоразмерность требования, злоупотребление правом со стороны УК (ст. 10 ГК РФ); - при удовлетворении иска суд, как правило, определяет **порядок и условия доступа** (заблаговременное уведомление, согласованный график, присутствие представителя собственника, компенсация за причинённый вред помещению), а не предоставляет УК безусловный круглосуточный доступ.

Практический вывод: судебная перспектива зависит не от «формального» наличия люка, а от доказуемости производственной необходимости. При наличии основного входа и отсутствии оборудования под помещением позиция собственника существенно сильнее.

8. Правовые последствия отказа собственника

Риски для собственника: 1. Иск УК об обязанности предоставить доступ с удовлетворением требований и взысканием судебных расходов. 2. Взыскание убытков, вызванных невозможностью своевременного обслуживания (ст. 15, 1064 ГК РФ; разъяснения о возмещении убытков — постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7). 3. При повреждении общего имущества вследствие недопуска — риск ответственности, в том числе солидарной с УК перед иными собственниками. 4. Квалификация отказа как злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ) с отказом в защите права (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Риски для УК: 1. Административная ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества (ст. 7.22 КоАП РФ) и за нарушение лицензионных требований (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ). 2. Предписания органов государственного жилищного надзора (ч. 1 ст. 20 ЖК РФ), судебные иски собственников о перерасчёте платы (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ) и о возмещении вреда.

Промежуточный вывод: обе стороны несут риски, поэтому конфликт рациональнее переводить в форму согласованного регламента доступа, а не в форму одностороннего отказа.

9. Как правильно оформить доступ (снижение рисков для обеих сторон)

Рекомендуемый регламент, вытекающий из ст. 36, 161, 162 ЖК РФ, п. 11, 13 Правил № 491, п. 34, 82, 85 Правил № 354:

1. **Письменное обращение УК** с указанием: конкретных работ, правового и технического обоснования доступа именно через люк, даты и времени, состава участников.
2. **Согласование времени** с собственником (кроме аварий).
3. **Присутствие представителя собственника** либо его уполномоченного лица при каждом доступе.
4. **Фото- и видеофиксация** состояния помещения до и после работ.

5. **Акт о доступе** (с указанием выполненных работ, состояния помещения, отсутствия повреждений), подписываемый двумя сторонами. При отказе УК от подписания — акт составляется с отметкой о мотивированном отказе и при участии двух свидетелей.
6. **Пломбирование люка** сторонами (совместная пломба) — исключает споры о несанкционированном доступе.
7. **Постоянный график** плановых осмотров (например, ежеквартально и в сезон подготовки к отопительному периоду).

10. Практические выводы по каждой правовой версии

Версия	Основание	Когда применима	Итог для собственника
Версия 1. Доступ — законное обременение	п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; ст. 290 ГК РФ; ч. 1, 1.1 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ; Правила № 491; Правила № 290	Под помещением расположено обслуживаемое оборудование; доступ в зону возможен только через люк; аварийная ситуация	Отказ неправомерен; риск проигрыша суда и взыскания убытков
Версия 2. Доступ только по необходимости; приоритет наименее обременительного способа	ст. 35 Конституции РФ; ст. 209, 304 ГК РФ; п. 1 ст. 10 ГК РФ; п. 1, 3, 4 ст. 1 ГК РФ; п. 1 Пленума ВС РФ № 25	Подвал един и доступен с основного входа; под помещением нет оборудования; требования УК носят характер удобства	Отказ правомерен; УК обязана пользоваться основным входом
Версия 3. Требуется сервитут / соглашение / судебный порядок	ст. 247, 274–277 ГК РФ; ст. 23 ЗК РФ	Зона подвала конструктивно обособлена; требуется постоянный доступ в объеме, превышающем обычное обслуживание	Спор переносится в плоскость установления порядка пользования общим имуществом (ст. 247 ГК РФ); конструкция сервитута в отношении

Версия	Основание	Когда применима	Итог для собственника
			помещения, как правило, не поддерживается судами

Итоговая синтезированная позиция. Наличие основного входа в подвал само по себе **не лишает УК права доступа через люк, но перекладывает на УК бремя обоснования необходимости.** Если: - подвал конструктивно един и доступен с основного входа; - под помещением нет узлов, требующих обслуживания; - требования УК не связаны с конкретными плановыми или аварийными работами,

— отказ собственника правомерен, и УК обязана пользоваться основным входом.

Если хотя бы одно из условий не выполняется (обособленная зона, оборудование под помещением, авария), отказ неправомерен, и УК вправе добиваться доступа, в том числе через суд, с определением порядка доступа судом.

11. Рекомендуемый алгоритм действий собственника

- 1. Соберите доказательства** альтернативного доступа: технический и кадастровый паспорт МКД, схемы инженерных сетей, фото основного входа, акт осмотра подвала (при возможности — с участием независимого специалиста), заключение специалиста о наличии/отсутствии оборудования в зоне, доступной через люк.
- 2. Не допускайте самовольного изменения общего имущества** — не заваривайте, не бетонируйте и не демонтируйте люк: это создаёт риск самостоятельного нарушения (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ) и усиливает позицию УК.
- 3. Ответьте УК письменно**, указав: (а) на наличие основного входа и возможность выполнения конкретных работ через него; (б) на готовность предоставить доступ при документальном обосновании необходимости и в согласованное время; (в) на готовность допустить доступ в аварийной ситуации незамедлительно; (г) на необходимость составления акта и фиксации.
- 4. Предложите регламент доступа** (график, уведомление, присутствие представителя, акт, совместное пломбирование).

5. **При получении иска** — заявляйте возражения о недоказанности необходимости доступа, о злоупотреблении правом со стороны УК (ст. 10 ГК РФ), о наличии альтернативного доступа; заявляйте ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы.
6. **Параллельно** можно обратиться в орган государственного жилищного надзора (ч. 1 ст. 20 ЖК РФ) с заявлением о проверке соблюдения УК лицензионных требований (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ) и правил содержания общего имущества (ст. 7.22 КоАП РФ).

12. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Конституция и федеральные законы 1. Конституция РФ — ст. 35, 55. 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1, 10, 12, 15, 209, 210, 246, 247, 290, 304, 305. 3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 393. 4. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 1064. 5. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 274-277. 6. Жилищный кодекс РФ — ст. 20, 36, 39, 44, 45, 46, 47.1, 158, 161, 162, 167. 7. Земельный кодекс РФ — ст. 23. 8. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» — ст. 4, 7, 8. 9. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 7.22, 14.1.3.

Подзаконные акты 10. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 10, 11, 13. 11. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг...» — п. 34, 82, 83, 85. 12. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 2, 9-12, 18-19. 13. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» — разд. IV, п. 3.4.1, 4.1.1. 14. ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения». 15. СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» (в части требований к подвалам и техническим этажам).

Судебные акты и разъяснения 16. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» — п. 1-3. 17. Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении

споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 45–49. 18. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 1, 45–49. 19. Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности». 20. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» — п. 5, 12.

Оговорка о неоднородности практики. Единообразный подход к вопросу о доступе УК в подвал через помещение собственника при наличии альтернативного входа в настоящее время не сформирован. Суды в разных округах по-разному распределяют бремя доказывания и по-разному оценивают довод о наличии основного входа: в одних делах он признаётся достаточным основанием для отказа в иске УК, в других — отклоняется со ссылкой на режим общего имущества и обязанность собственника не препятствовать его содержанию. Итог конкретного спора предопределяется техническими обстоятельствами (обособленность зоны подвала, наличие оборудования под помещением, содержание проектной и технической документации), а не общей правовой формулой. Именно поэтому в разделе 11 акцент сделан на доказательственной базе: победит та сторона, которая документально подтвердит (или опровергнет) производственную необходимость доступа именно через люк.