**1. Согласно письму Минстроя России от 16.01.2019 №794-АО/06 в случае причинения вреда имуществу вследствие непредоставления доступа к общедомовому имуществу, находящемуся в квартире для проведения ремонта, возместить вред придется лицу, не предоставившему такой доступ**

Сообщается, что обязанность по обеспечению собственником помещения доступа к транзитным (общедомовым) инженерным коммуникациям, проходящих через помещение, установлена Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №70.

Таким образом, в случае если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах или под полами в помещении собственника (или нанимателя), он должен обеспечить свободный доступ к общедомовому имуществу, находящемуся в его квартире, для проведения ремонтных работ специальными бригадами подрядной организации, осуществляющей капитальный ремонт.

Но в случае, если собственник помещения убежден, что внутридомовые инженерные системы в его квартире в полном порядке и не требуют замены или ремонта, представители заказчика, подрядчика и управляющей организации вправе составить акт, который в том числе подписывает собственник помещения, о том, что произвести замену или ремонт внутридомовой инженерной системы не представилось возможным в связи с тем, что доступ к ней не предоставлен.

Непредоставление доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ является поводом для обращения в суд заказчиком работ по проведению капитального ремонта или подрядной организации с целью разрешения вопроса обеспечения доступа к инженерным системам в судебном порядке. При этом, в случае причинения вреда по причине непредоставления доступа к общедомовому имуществу с целью проведения аварийно-восстановительных работ или капитального ремонта, до рассмотрения спора в суде, вся ответственность ложится на собственника помещения.

Согласно части 1 статьи 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Поскольку собственник отказывается предоставить доступ в помещение для проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем, то другие собственники, в случае нанесения ущерба вправе обратиться в суд для взыскания материального ущерба и морального вреда с собственника помещения, который отказался проводить ремонт в его помещении.

Вместе с тем, если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома проведение их капитального ремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений в этом многоквартирном доме, соответствующие расходы подлежат включению в проектную документацию на проведение капитального ремонта. В таком случае расходы на демонтаж и монтаж конструкций, за исключением материалов настенных и напольных покрытий должны учитываться в проектной документации.