**Разъяснения законодательства**

**Жилищные споры**

**Право управляющей организации на осмотр жилого помещения**

Собственники сделали в квартире перепланировку и не предоставили доказательств ее согласования. Представители управляющей организации хотели осмотреть жилье, но их не пустили. Компания обратилась в суд. По ее мнению, перепланировка затронула санитарное и техническое оборудование.

Суд первой инстанции поддержал позицию управляющей организации, но апелляционная инстанция [отменила](consultantplus://offline/ref=3508DA77074B5FC01F303C24DE8D3689C8598557C121E3D1A1798F8BB455571B32A66CFACBC95A950DBAC468A13F2E2D2582280AB2DDF7A0jBB2G) это решение. Она сочла, что для визита нужны основания: жалобы соседей или аварийная ситуация.

Верховный суд Российской Федерации с такой позицией [не согласился](consultantplus://offline/ref=3508DA77074B5FC01F303C24DE8D3689C8598557C121E3D1A1798F8BB455571B32A66CFACBC95A940FBAC468A13F2E2D2582280AB2DDF7A0jBB2G), указав, что управляющая организация [имеет право доступа](consultantplus://offline/ref=3508DA77074B5FC01F303C24DE8D3689C8598557C121E3D1A1798F8BB455571B32A66CFACBC95A930DBAC468A13F2E2D2582280AB2DDF7A0jBB2G) в квартиру, особые причины для этого не требуются.

Это может быть необходимо, например, для профилактики аварийных ситуаций или предотвращения нарушений прав соседей. Однако такие посещения разрешены не чаще, чем один раз в три месяца, причем время надо согласовать заранее.

Верховный Суд Российской Федерации защитил интересы граждан-нанимателей

Ситуация: плата за содержание жилья, установленная в договоре управления многоквартирным домом, больше платы по договору найма.

В этом случае образовавшуюся разницу обязан возместить управляющей организации госорган или иной публичный собственник квартиры, а не наниматель. То, что договор между публичным собственником и управляющей компанией не заключен, не имеет значения.

Верховный Суд Российской Федерации указал, что отсутствие договорных отношений между обществом и наймодателем по вопросу внесения разницы, образующейся в случае установления договором управления платы, превышающей плату, предусмотренную для нанимателей жилых помещений, не является основанием для возложения таких расходов на нанимателей либо для отказа в иске.

Старший помощник прокурора

Прионежского района В.Н. Большаков