

Граждане пожаловались на протечки крыши многоквартирного дома. Жилинспекция потребовала от управляющей компании их устранить. УК обжаловала предписание в суде, экспертиза признала повреждения в кровле строительными дефектами.

Первая и кассационная инстанции решили, что недостатки возникли в ходе строительства. Их должен по гарантии устранить застройщик. Предписание жилинспекции нельзя исполнить, так как:

- у компании нет денег на ремонт;
- нет согласия общего собрания собственников МКД на капремонт.

Апелляция высказала другое мнение. Управляющая компания должна по договору с собственниками содержать общее имущество дома. Она обязана починить кровлю независимо от того, кто виноват в дефектах. На необходимость капремонта крыши жилинспекция не указывала.

ВС РФ поддержал эту позицию. Работы по ремонту и обслуживанию кровли включены в минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД. Их управляющая компания должна выполнять безусловно. На это не влияет обязанность застройщика устранить повреждения в рамках гарантийного срока.

Документ: Определение ВС РФ от 20.02.2021 N 309-ЭС20-20751