

Требования закона к собственникам помещений в МКД при проведении ремонтных работ инженерных сетей

Собственники помещений в МКД иногда закрывают доступ управляющей компании к общему имуществу. Особенно неприятной ситуация становится, когда специалисты не могут добраться до стояков водоснабжения в квартирах. А ведь от их состояния зависит доступ к воде всех жителей дома. Разбираемся, что в этой ситуации делать.

В случае, когда собственники жилых помещений при проведении ремонта замуровывают стояки водоснабжения, устанавливают специальные коробки, не пускают сотрудников управляющих организаций в свою квартиру для проведения работ инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, отопления, в таком случае управляющие организации вправе потребовать убрать эти преграды, мешающие проведению работ, через суд.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме. В состав общего имущества включается: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Согласно пп. «е» п. 34 Правил **потребитель обязан пускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) коммунальных услуг, представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.**

Допуск осуществляется в заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще одного раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

Законодательство однозначно запрещает собственникам мешать специалистам управляющих компаний при проведении необходимых работ, связанные с аварийными ситуациями инженерных сетей в МКД, гидравлических испытаний, при подготовке МКД к осенне-зимнему периоду.

Непредоставление доступа в жилое помещение для собственника чревато судебными расходами, а в случае аварии – предъявлением со стороны соседей пострадавших помещений требований о возмещении ущерба.

При этом вина управляющей организации будет отсутствовать, если она докажет, что предприняла все меры для предотвращения аварии: уведомила собственника о необходимости допуска специалистов для ремонта, выдала ему предписание об обеспечении доступа в помещение и обратилась в суд с соответствующим требованием.