

Обязанность собственника по обеспечению доступа к транзитным (общедомовым) инженерным коммуникациям

Обязанность по обеспечению собственником и нанимателем 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 Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее по тексту Правила), а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170.

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 осмотра и для проведения ремонтных работ специальными бригадами подрядной организации, осуществляющей текущий и капитальный ремонт.

Доступ должен быть обеспечен таким образом, чтобы проводить визуальный осмотр общедомовых стояков на всем их протяжении, а так же проводить профилактические и ремонтные мероприятия на стояках.

Собственник и наниматель помещения не должен ограничивать доступ к коммуникациям и инженерным системам, которые относятся к общему имуществу дома. За состояние и ремонт таких элементов отвечает управляющая организация, и Управляющая организация вправе добиваться демонтажа перегородок и элементов, которые препятствуют доступу к элементам общего имущества МКД (п. 10.6 СНиП 31-01-2003).

В соответствии с пп. «б» п. 32 Правил Исполнитель имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время..

В соответствии с пп «е» п. 34 Правил Потребитель **обязан** допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил, время, но не чаще 1 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.**

Кроме того, согласно п.3.3.6 Агентского договора управления МКД Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителю Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ общего инженерного оборудования, а также работ по ликвидации аварий.

На основании вышеизложенного собственники и наниматели помещений обязаны обеспечить свободный доступ не только в само помещение, но и непосредственно к самим элементам коммуникаций, и не вправе без соответствующего разрешения изменять их конструкцию, а так же скрывать их несъемными элементами отделки, которые могли бы стать препятствием для постоянного контроля состояния коммуникаций и(или) для проведения их оперативного ремонта.

Если собственник (наниматель) не предоставил доступ к общедомовому имуществу сотрудникам Управляющей организации - **то в случае аварийной ситуации и причинения вреда по причине непредоставления доступа к общедомовому имуществу для осмотра стояков, для проведения аварийно-восстановительных работ или капитального ремонта – Вся ответственность по возмещению вреда (материального, морального), причиненного имуществу или отделке помещения самого собственника и (или) третьим лицам (соседям) ложится на собственника (нанимателя) помещения, который не предоставил доступ к общедомовому имуществу (ст. 1064 ГК РФ).**