**УВЕДОМЛЕНИЕ**

**об обеспечении свободного доступа к общему имуществу**

Правление ТСЖ «Пушкино» **уведомляет** Вас о необходимости **обеспечить свободный доступ к общему имуществу** многоквартирного дома.

А именно, к **общедомовым сетям:** 1) холодного водоснабжения, 2) горячего водоснабжения, 3) водоотведения (канализация), и 4) вводным отсекающим запорным устройствам (кранам), 5) электрическим кабелям.

Доступ должен быть обеспечен таким образом, чтобы **проводить визуальный осмотр стояков на всем их протяжении**, а так же **проводить профилактические и ремонтные мероприятия на стояках** без необходимости **взламывания каналов (ниш)**, в которых располагаются **элементы общего имущества МКД** (трубы стояков общедомовых сетей, электрические кабели и т.п.).

**Дополнительно разъясняем:**

В силу **ст. 30 ЖК РФ**, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно **ст. 36 ЖК РФ**, к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, в том числе относится механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Так же согласно требованиям **п. 5, 6, 10, 11, 13, 16** Постановления Правительства РФ от **13.08.2006 №491** «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", в состав общего имущества в том числе включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В частности, в состав общего имущества включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя в том числе осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, а так же обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, а так же ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья.

При этом на лицо, непосредственно осуществляющее управление многоквартирным домом, возложена обязан самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

В свою очередь **на самом собственнике помещения лежит обязанность** при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг **немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем**, а при наличии возможности - **принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий**, а так же **допускать представителей лица, осуществляющего непосредственное управление** многоквартирным домом (ТСЖ, управляющая организация), в том числе **работников аварийных служб**, в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем 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**.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны беспрепятственно допускать либо в заранее согласованное время, либо **в случае аварии в любое время** в занимаемые ими жилые помещения представителей лица, осуществляющего непосредственное управление многоквартирным домом (ТСЖ, управляющая организация), в том числе работников аварийных служб, в целях проверки состояния проходящих через помещения общих коммуникаций многоквартирного дома и устранения аварий на этих коммуникациях. При этом, **следует обратить внимание**, что **собственники** 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.  
Письмо Минстрой и ЖКХ РФ от 16 января 2019 г. N 794-АО/06 по ссылке:**[**https://rulaws.ru/acts/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-16.01.2019-N-794-AO\_06/**](https://rulaws.ru/acts/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-16.01.2019-N-794-AO_06/)