Доступ к общедомовым коммунальным сетям

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

В соответствии с п.п. «в» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила), исполнитель коммунальной услуги обязан самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено положениями п. 20 Правил.

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

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения входят в состав общего имущества, что предусмотрено п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Пункт 11 Правил раскрывает понятие содержания общего имущества многоквартирного дома, включающего в себя его осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества установленным требованиям; текущий ремонт, который проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Согласно п. 2.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий.

Таким образом, законом предусмотрен определенный порядок, согласно которому обслуживающая организация вправе требовать обеспечения доступа в жилое помещение для выполнения необходимых ремонтных работ стояков водоотведения и отопления, которые относятся к общедомовому имуществу.