



Закрывтое акционерное общество

« УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

**«СПАС – Дом»**

почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Федора Ивачева, 5, факс: (383) 222-22-87  
юр. адрес: 630091, г. Новосибирск, Семьи Шамшиных, 69а тел: (383) 222-78-00

Исх. № 530 от 13.09.2018 г.

Анатолию

Уважаемый Анатолий!

В ответ на Ваш вопрос на сайте ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» от 14.08.2018 г., сообщаю следующее:

Капитальный ремонт – это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.3 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Согласно ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает в себя: 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; 3) ремонт крыши; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) ремонт фасада; 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

В соответствии со ст.167 Жилищного кодекса РФ органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

В Новосибирской области в целях регулирования отношений, связанных с организацией своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах принят Закон НСО № 360-ОЗ от 05.07.2013г. «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» (далее – Закон НСО).

В соответствии с Законом НСО в целях реализации положений Жилищного кодекса РФ в части обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области и создания условий для формирования фондов капитального ремонта создается региональный оператор. Функции регионального оператора в Новосибирской области переданы Фонду модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области.

В соответствии с частью 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

В обязанности регионального оператора в соответствии с ч. 2 ст. 182 ЖК РФ входит привлечение для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядных организаций, заключение с ними от своего имени соответствующих договоров. В ч. 1 ст. 740 Гражданского кодекса РФ указано, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

В силу пункта 11 части 2 статьи 182 ЖК РФ сам региональный оператор несет перед собственниками помещений в многоквартирном доме ответственность за качество выполненных работ подрядными организациями, привлеченными им, в течение не менее пяти лет с момента подписания акта приемки оказанных и выполненных работ.

Частью 6 статьи 182 ЖК РФ установлено, что региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 (далее по тексту – «Правила № 491»), в состав общего имущества включаются: 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).

Согласно п. 10 указанных Правил № 491 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 соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, 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.

Статьей 290 ГК РФ предусмотрено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно подпункту «б» пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее по тексту – «Правил № 354»), 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 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 силу подпункта «е» пункта 34 Правил № 354, потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб, а на время проведения капитального ремонта – подрядную организацию), представителей органов государственного

контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил № 354, 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.

По смыслу приведенных правовых норм в совокупности управляющая организация, иной исполнитель, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а на время проведения капитального ремонта региональный оператор, вправе требовать допуска в жилое/нежилое помещение, в том числе в судебном порядке, а пользователи обязаны предоставить такой допуск.

Таким образом, у собственников жилого/нежилого помещения имеется обязанность по предоставлению доступа в помещение для предоставления осмотра и проведения ремонтных работ механического, электрического, санитарно-технического оборудования многоквартирного дома.

В случае невыполнения настоящего требования исполнитель, обеспечивающий предоставление коммунальных услуг или проведение капитального ремонта, снимает с себя ответственность за целостность механического, санитарно-технического, инженерного оборудования помещения, а также причиненный вред имуществу граждан, проживающих в многоквартирном доме, в случае аварийной ситуации по причине неисправности оборудования, обеспечивающее предоставление коммунальных услуг.

Отвечая на поставленный Вами вопрос, в период проведения капитального ремонта инициировать подачу искового заявления о предоставлении доступа в жилое помещение для предоставления осмотра и проведения ремонтных работ внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения вправе региональный оператор по Новосибирской области, т.е. Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области.

Исполнительный директор



В.Б. Болотников