**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГК Д.О.М. Колпино»**

**(ООО «ГК Д.О.М. Колпино»)**

**196653, г. Санкт-Петербург, Внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Колпино, г. Колпино, ул. Финляндская д.7, стр.1, ком.301**

**ИНН 7817069644 ОГРН 1177847160435 КПП 781701001**

Собственникам помещений многоквартирного дома

адрес: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Красных партизан, д.3

от управляющей организации ООО «ГК Д.О.М. Колпино»

**Уведомление (требование)**

**о допуске в помещение для замены полотенцесушителей**

В результате осмотра системы водоснабжения многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Красных партизан, д.3 (далее МКД) работниками управляющей организации ООО «ГК Д.О.М. Колпино» и сотрудниками специализированных организаций, выявленны случаи изменения цвета горячей воды в централизованной системе дома.

По результатам осмотра были выявлены недостатки застройщика МКД - ООО «КИТ», выразившиеся в установке полотенцесушителей не надлежащего качества, образовавшаяся ржавчина в полотенцесушителях приводит к ухудшению показателей качества воды и прекращению циркуляции в контуре ГВС МКД.

Для устранения выявленных недостатков – управляющую компания производит замену полотенцесушитилей.

Согласно п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13.08.2006 № 491 (далее Правила) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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. Таким образом, полотенцесушители являются общедомовым имуществом.

Согласно части 4 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), которые предписывают немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно- 5 технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.

В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ (подпункты "д" и "и" пункта 10 Правил).

Обязанность поддерживать жилое 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 частью 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации возложена на собственника жилого помещения.

Эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учётом требований жилищного законодательства (часть 10 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно подпунктам «а», «б» и «г» пункта 10 Правил 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.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») исполнитель (юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги - абзац седьмой пункта 2 данных Правил) 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 силу подпункта «е» пункта 34 указанных 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, 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 приведённых норм, требования по осуществлению технического обслуживания и текущего ремонта носят обязательный характер, относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам, внутриквартирному оборудованию и являются неотъемлемой частью процесса эксплуатации этих систем, оборудования, обеспечивающей его безопасность.

**При этом техническое состояние внутриквартирного оборудования, которое должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг, является условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) (подпункт «е» пункта 3 Правил № 354).**

Приведённые нормы определяют порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; обеспечения выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем и предусматривают обязанность исполнителя осуществлять эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путём осуществления периодических осмотров, для чего он 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.

**Как было указано выше, такое право имеется у представителей исполнителя в силу прямого указания в законе, не зависит от конкретных обстоятельств и установлено, в том числе, для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем.**

**В случае отказа в допуске в помещение МКД представителям управляющей организации для проведения работ по замене полотенцесушителей, ООО «ГК Д.О.М. Колпино» будет вынуждено обратиться в государственные надзорные органы в сфере жилищного хозяйства, а также в суд, в целях получения доступа в помещение, с отнесением на собственников помещений, не предоставивших доступ в помещение, судебных расходов, а также штрафных санкций за ненадлежащую эксплуатацию общедомового имущества МКД.**

По вопросу согласования времени доступа в помещение для проведения осмотра и замены общедомового сан-технического оборудования (полотенцесушителей) предлагаем обращаться по телефону АДС **603-70-03.**

**Администрация управляющей организации ООО «ГК Д.О.М. Колпино»**