**Приложение 1.12**

***Пример памятки жителям дома о необходимости*** ***допустить работников подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в жилых помещениях***

**Уважаемые собственники и наниматели**

**жилых помещений (квартир)!**

Напоминаем Вам, что для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества нашего многоквартирного дома **необходимо допустить работников подрядной организации в квартиры** для капитального ремонта находящихся в них элементов общего имущества.

Также необходимо **обеспечить возможность доступа к находящимся в квартирах оборудованию, арматуре, приборам** инженерных систем здания и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены.

**Нарушение этого требования является нарушением федерального законодательства** (смотрите подробные выдержки из законов на стенде совета дома).

Просим Вас **расчистить доступ** к ремонтируемым элементам общего имущества в Ваших квартирах и **демонтировать отделку, которая мешает** доступу к сетям и их ремонту или замене.

Если Вы не можете самостоятельно обеспечить доступ в квартиру и к ремонтируемым элементам общего имущества, просим **обратиться в совет дома для решения всех вопросов и получения помощи** по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с \_\_:\_\_ до \_\_:\_\_ часов.

Совет многоквартирного дома

***Выдержки из жилищного законодательства о необходимости допустить работников подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в жилых помещениях***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Применение нормы закона** | **Содержание нормы закона** | **Ссылка на нормативный правой акт** |
| 1 | Жилищные права граждан ограничены необходимостью соблюдения прав других лиц | Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц | Конституция РФ, ст. 17, ч. 3 |
| Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц | Гражданский кодекс РФ ст. 209, п. 2 |
| Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан | Жилищный кодекс РФ, ст. 1, ч.2 |
| Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства | Жилищный кодекс РФ ст. 17, ч.4 |
| Не допускаются заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) | Гражданский кодекс РФ, ст. 10, п. 1 |
| 2 | Жилищное законодательство нацелено на беспрепятственное осуществление жилищных прав, вытекающих из жилищных отношений | Жилищное законодательство основывается на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (жилищных прав) | Жилищный кодекс РФ ст. 1, ч.1 |
| 3 | В число жилищных отношений входит капитальный ремонт | Жилищные отношения:  ­ содержания и ремонта жилых помещений;  ­ использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме | Жилищный кодекс РФ ст. 4, ч.1 |
| 4 | Капитальный ремонт – одно из условий осуществления гражданами права на жилище | Условиями для осуществления гражданами права на жилище является обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах | Жилищный кодекс РФ, ст. 2, ч. 6.1 |
| 5 | В состав общего имущества, входят инженерное оборудование и конструктивным элементам, отдельные фрагменты которых установлены в жилых (нежилых) помещений, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме | Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры | Гражданский кодекс РФ, ст. 290, п. 1 |
| Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; | Жилищный кодекс РФ, ст. 36, ч.1 |
| 6 | Капитальный ремонт отдельных частей инженерного оборудования и конструктивных элементов, возможен только из жилых (нежилых) помещений, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме | Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы:   * ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения; * ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения; * ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения; * ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения). * ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации); * ремонт фасада. | Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП |
| ***Выводы:***  ***1) Действия, препятствующие проведению капитального ремонта, нарушают жилищные права граждан и являются заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав (злоупотребление правом)***  ***2) Капитальный ремонт в отношении части общего имущества не может быть проведен без проникновения в жилые (нежилые) помещения принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме*** | | | |
| 7 | Содержание общего имущества является обязанностью собственников | Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором | Гражданский кодекс РФ ст. 210 |
| Собственник жилого помещения несет бремя содержания общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме | Жилищный кодекс РФ ст. 30, п.3 |
| 8 | Собственник обязан поддерживать принадлежащее ему имущества в технически исправном, безопасном и пригодном к эксплуатации состоянии согласно его целевому назначению в соответствии с утвержденными правилами | Собственник жилого помещения обязан соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме |  |
| Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации | Жилищный кодекс РФ ст. 39, п.3 |
| Общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем, в том числе:  ­ соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;  ­ безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;  ­ 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;  ­ поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; | Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 10 |
| Содержание общего имущества включает в себя капитальный ремонт | Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 11 |
| ***Вывод:***  ***1) Владение собственностью в виде жилых помещений не только предоставляет права, но и накладывает на собственников определенные законом обязательства***  ***2) Надлежащее несение собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества предполагает, в случае необходимости, временные ограничения по пользованию жилым помещением в период проведения в нем работ по капитальному ремонту*** | | | |
| 9 | Собственники помещений в многоквартирном доме должны выполнять решения общего собрания о проведении капитального ремонта | Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме | Жилищный кодекс РФ ст. 189, п.1 |
| 10 | Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. | Жилищный кодекс РФ ст. 46, п.5 |
| ***Вывод:***  ***Действия собственника, препятствующие проведению капитального ремонта, делают невозможным исполнение решения общего собрания, которое в соответствии с законом является для них обязательным*** | | | |
| 11 | Внутренняя отделка, ограничивающая доступ к инженерным сетям для их ремонта или замены, является незаконной в соответствии с федеральным законодательством и должна быть демонтирована собственниками жилых помещений | Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании | Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 10 |
| Особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» | Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», ст. 5.1. |
| Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований настоящего Федерального закона. | Федеральный закон от 30.12.2009  № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», с. 6, п. 1 |
| Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утв. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, п. 38 |
| Должна быть обеспечена возможность доступа к оборудованию, арматуре и приборам инженерных систем здания и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены. | Свод правил СП 54.13330.2011  «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные»  Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24.12.2010 № 778, п. 10.6 |
| ***Вывод:***  ***Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечить содержание общего имущества в состоянии, позволяющем беспрепятственно проводить работы по его обслуживанию и ремонту. Это относится и к той части общего имущества, которая находиться в жилых (нежилых) помещениях собственников помещений в многоквартирном доме.*** | | | |

***Общие выводы: В жилищном законодательстве нет прямой правоустанавливающей номы, обязывающей собственников обеспечивать доступ в принадлежащие им жилые (нежилые) помещения, однако имеется ряд обеспечительных норм, которые содержат предписания, гарантирующие осуществление жилищных прав граждан. Прямая обязанность допускать представителей подрядной организации в жилые помещения может быть определена по аналогии с пп. «е» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354***