

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием  
собственников помещений  
многоквартирного дома  
Протокол № \_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **О ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРОВ ОБЩЕДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, ПРОХОДЯЩИХ ЧЕРЕЗ КВАРТИРЫ СОБСТВЕННИКОВ ДОМА 23 КОРП. 3 ПО УЛ. ВАРШАВСКАЯ.**

**( НА ОСНОВАНИИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 13.08.2006 Г.  
№491, №354 ОТ 6.05.2011Г. И СТ.30 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ)**

#### **1. Общие положения**

1.1. Согласно п. 1 ст. 36. Жилищного Кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном

земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.2. Согласно п. 2 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Согласно п. 1 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

1.4. Согласно п. 5 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 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-регулирующих 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.

1.5. Согласно п.34 «Е» Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года №354:

– 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, осуществляющего непосредственное управление многоквартирным домом, в том числе работников аварийных служб.

– собственники помещений обязаны обеспечить свободный доступ к элементам коммуникаций и не в праве без соответствующего разрешения изменять их конструкцию, а также скрывать их несъемными элементами отделки, которые могли бы стать препятствием для постоянного контроля состояния коммуникаций и (или) для проведения их оперативного ремонта.

- Исполнение предписания является обязательным. В случае неисполнения или нарушения сроков исполнения настоящего предписания в отношении виновного будут применяться меры административного воздействия, предусмотренные Законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

1.6. Согласно п.п. 3 и 4 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, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.
- 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.

**При возникновении аварийной ситуации на общих домовых инженерных сетях, собственник несет ответственность за ущерб, нанесенный в связи с нарушениями!**

## **2. ИНФОРМИРОВАНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРОВ ( ЕЖЕГОДНЫХ, ВЕСЕННИХ, ОСЕННИХ, ПЛАНОВЫХ (ВНЕПЛАНОВЫХ):**

2.1. Информирование собственников о проведении осмотров инженерных сетей, проходящих через квартиры, производится через объявления размещенные на информационных щитах в лифтовых холлах 1-х этажей парадных дома и на сайте ТСЖ «Янтарный берег-3».

## **3. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ:**

3.1. Осмотры проводятся штатными сотрудниками ООО «Северо-Западная Управляющая компания» в присутствии собственника, либо доверенного лица.

3.2. В ходе проведения осмотра проверяется:

- состояние инженерных сетей холодного, горячего водоснабжения и канализации, системы отопления, запорной арматуры и их соответствие проектно-технической документации МКД;

- состояние и работоспособность системы приточно-вытяжной вентиляции кухни и санузла;

- наличие беспрепятственного доступа к общим домовым инженерным сетям, проходящим через квартиру на всем их протяжении.

Данные заносятся в ведомость осмотра, с обязательной подписью собственника жилого (нежилого) помещения или законного представителя.

#### **4. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАЛИЧИИ ВЫЯВЛЕННЫХ НЕДОСТАТКОВ И НАРУШЕНИЙ:**

4.1. В случае выявления недостатков в состоянии инженерных сетей, запорной арматуры составляется акт с выводами и предложениями для устранения.

4.2 Акт подписывается членами комиссии и утверждается Председателем ТСЖ.

4.3 Принимаются меры для скорейшего устранения недостатков в общих домовых инженерных сетях.

4.4 В случае обнаружения нарушений (самовольное изменение проектно-технического решения инженерных сетей, отсутствие свободного доступа для выполнения работ на инженерных сетях), составляется акт и собственнику помещения выдается предписание на устранение выявленных нарушений с указанием сроков исполнения.

4.5. В случае отказа от подписания акта и предписания указанные документы направляются собственнику в порядке, установленном Законодательством РФ.

#### **5. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ОТСУТСТВИИ ДОПУСКА В ЖИЛОЕ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ) ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА:**

5.1. В случае отсутствия допуска в жилое (нежилое) помещение, членами комиссии составляется акт об отсутствии допуска в данное помещение.

Акт утверждается Председателем ТСЖ.

5.2 В случае последующих не допусков, собственнику помещения направляется предписание в порядке, установленном Законодательством РФ.

#### **6. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ЛИЧНОМ ОБРАЩЕНИИ СОБСТВЕННИКА ОБ УСТРАНЕНИИ НЕИСПРАВНОСТЕЙ В ОБЩИХ ДОМОВЫХ СЕТЯХ**

6.1. В случае поступления заявки (жалобы) собственника на возможные предпосылки аварий или не соответствие требованиям, предъявляемым к инженерным сетям, проводится обследование сетей и составляется акт за подписью членов комиссии и собственника, который утверждается Председателем ТСЖ.

6.2. При отсутствии свободного доступа к инженерным сетям для обследования их состояния и выполнения работ по устранению аварий и неисправностей, собственнику выдается предписание на устранение с указанием сроков исполнения.