

Когда бездействует управляющая компания...



Российский рынок жилищно-коммунальных услуг, к сожалению, имеет ряд недостатков, вызванных как несовершенством нормативной правовой базы, так и недостаточной правовой грамотностью населения. Все это приводит к тому, что некоторые управляющие компании полностью не исполняют свои обязанности (при этом сайт управляющей компании обычно не содержит практически никакой полезной информации), а жильцы, не зная своих прав, получают ответы-отписки из различных инстанций и не могут

ничего сделать.

Попробуем разобраться: что должна делать управляющая компания и как ее можно заставить работать, если она не исполняет свои обязанности в соответствии с буквой закона.

Обязанности управляющих компаний многоквартирных домов

Обязанности управляющих компаний закреплены в:

- Жилищном кодексе РФ;
- Постановлении Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
- Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
- договорах с жильцами многоквартирных домов.

Так, во-первых, управляющая компания обязана осуществлять работы по эксплуатации и ремонту по эксплуатации и осуществлению ремонтных работ, включая:

а) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в рамках договора управления по заданию собственников и за определенную плату ([ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ](#)).

В состав общего имущества многоквартирных домов входят:

- помещения общего пользования, в том числе лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и другое;
- Крыша многоквартирного строения (вся, а не только участок над подъездом);
- Несущие конструктивные элементы и ограждения (плиты под балконы, стены, несущие опоры, фундамент, прочее);
- Проемы дверей, не являющихся входом в личные квартиры, объекты, играющие роль парапетов и перил, а также окна на технических площадках;
- Системы, предназначенные для обеспечения норм санитарии и энергоснабжения;
- Придомовая территория, в том числе земля, на которой возведено здание;
- Строения общего домового значения, предназначенные под благоустройство (котельные, коллективные парковки, спортивные и детские площадки, гаражи).

б) осуществление мер противопожарной безопасности;

в) контроль общедомовых счетчиков;

г) осуществление уборки помещений и придворовых территорий

Во-вторых, убирать и вывозить мусор, в-третьих, исполнять обязанности финансово-правового характера (например, производить работу, например, с должниками; перечислять необходимые средства поставщикам услуг). Помимо этого она должна предоставлять гражданину необходимую информацию о своей деятельности (например, сведения об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы), а также выполнять иные обязанности.

Что делать собственникам, если их права нарушают?



1. **Обратитесь** в письменной форме или устно в **аварийно-диспетчерскую службу** или иную службу, указанную исполнителем. В согласованное с Вами время должен прибыть сотрудник исполнителя КУ и составить акт проверки.

2. Если в ходе проверки возник **спор относительно факта нарушения** качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от параметров качества коммунальной услуги, то:

- Может быть назначена экспертиза качества коммунальной

услуги;

- Могут быть назначены дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей.

3. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостоверить в том, что Вам **предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме**. Данный факт фиксируется в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги.

4. **Обратитесь к исполнителю КУ с письменным заявлением о перерасчете (уменьшении) размера платы за КУ** ненадлежащего качества в расчетном периоде, компенсации материального ущерба за нанесение вреда Вашему имуществу, жизни, здоровью, а также убытков, возникших вследствие оказания услуги ненадлежащего качества. Кроме того в следующих случаях Вы вправе **потребовать уплаты неустойки** за каждый день (час, если срок определен в часах) предоставления услуги ненадлежащего качества в размере трех процентов цены оказания услуги:

1) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг;

2) если давление холодной или горячей воды и (или) температура горячей воды в точке водоразбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

3) если давление газа в помещении потребителя не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

4) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

5) если температура воздуха в помещении потребителя (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры.

6) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредставлении.

5. В случае если Ваши требования не были удовлетворены в добровольном порядке, Вам **следует обратиться в суд**. В исковом заявлении Вы можете предъявить требование об уменьшении размера платы за КУ ненадлежащего качества, возмещении вреда Вашему имуществу, жизни, здоровью, возмещении убытков, вызванных предоставлением услуг ненадлежащего качества (если таковые имеются), уплате неустойки за период предоставления услуги ненадлежащего качества, компенсации морального вреда, взыскании штрафа в размере 50 % от присужденной суммы за отказ в добровольном порядке удовлетворить Ваши законные требования

Информация подготовлена пунктом по защите прав потребителей

Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Алтайском крае в г.Заринске, Заринском, Залесовском, Кытмановском и Тогульском районах»

659100 Алтайский край г.Заринск

ул. 25 Партсъезда д. 14 корп. 2 каб. № 4

Тел.: 8 (38595) 4-50-34

E-mail: zarinsk@altcge.ru

2017 г.