

Некачественные коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме могут подвергаться перерасчету.

В истекшем периоде 2024 года одним из приоритетных направлений надзорной деятельности являлся надзор за соблюдением жилищных прав граждан.

По результатам проверки в сфере жилищного законодательства выявлено 17 нарушений закона, выявлено 4 нормативно-правовых акта противоречащих действующему законодательству на которые принесено 4 протеста, в суд направлено 1 исковое заявление об обязанности администрации города Игарка создать муниципальный маневренный жилищный фонд на территории г. Игарка, которое удовлетворено в полном объеме.

Гражданам разъясняю, что собственники жилых помещений вправе требовать снижения платы в случае оказания коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Пунктом 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) регламентирован порядок изменения платы по указанным основаниям. Согласно Правилам № 491 факт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва отражается в акте, составленном в порядке, предусмотренном разделом X Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" ((вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") далее по тексту Правила № 354).

В соответствии с Правилами № 354 при предоставлении услуг, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребителю необходимо уведомить об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя (ООО «Алетон», Муниципальное предприятие города Игарки Управляющая компания «Дирекция муниципального заказа»), для активирования нарушений в целях принятия мер и выполнения перерасчета за фактически предоставленные услуги.

Согласно Правилам № 354, собственник вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества МКД в отсутствие исполнителя. При этом указанный акт подписывается собственниками не менее чем двух жилых помещений и председателем-советом многоквартирного дома. В случае уклонения кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой-акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами, с обязательным направлением такого акта в адрес управляющей организации.

Кроме этого, если управляющей организацией ООО «Алетон» систематически допускается неисполнение требований ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), а именно уклонение от исполнения условий договора

управления, решений общего собрания собственников помещений в МКД, собственники вправе обратиться в суд за защитой прав и законных интересов.

Дополнительно разъясняю, что часть 1.1 статьи 165 ЖК РФ предусматривает обязанность органа местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных условиями договора управления (часть 2 статьи 162 ЖК РФ), в пятидневный срок проводить внеплановую проверку деятельности управляющей организации.

В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения инициирует собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Таким образом, если собственники жилых помещений в многоквартирных домах считают, что управляющей организацией ООО «Алетон» систематически не исполняются условия договора управления (нарушаются сроки и периодичность выполнения работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, предусмотренных договором управления, коммунальные услуги и работы по содержанию, ремонту общего имущества выполняются ненадлежащим образом), они могут обратиться в орган местного самоуправления (администрацию г. Игарка) с требованием о проведении данным органом проверки по указанным обстоятельствам и о дальнейшем инициировании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в случае подтверждения данных фактов) для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В соответствии с п.п. 3.3. Постановления Правительства Красноярского края от 03.04.2012 N 143-п "Об утверждении Положения о службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края" в компетенцию Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края входит осуществление регионального государственного жилищного контроля (надзора), в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов; правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения; осуществление государственного контроля (надзора) за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, в том числе требований: к содержанию общего имущества в многоквартирном доме; к ограничению изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов

(коммунальных услуг) и другие полномочия в сфере жилищного законодательства.
Место нахождения Службы: 660049, г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 33.

Прокурор города
советник юстиции

Н.Н. Кононов