

## **СТАТЬЯ № 1:**

### **О праве потребителей на перерасчет за ненадлежащее оказание жилищно-коммунальных услуг.**

В случае несоответствия качества питьевой воды гигиеническим требованиям и нормативам Управление Роспотребнадзора по Ленинградской области разъясняет особенности оплаты при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

В случае если поставляемая потребителям коммунальная услуга не соответствует установленным нормативам, жильцы вправе потребовать выполнить перерасчет платы за такую услугу, обратившись к исполнителю: в свои управляющие компании, ресурсоснабжающие организации и ТСЖ (в зависимости с кем заключен договор на поставку или организацию предоставления коммунальных услуг) с заявлением о перерасчете платы за коммунальную услугу.

Порядок перерасчета за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную законом продолжительность, закреплён в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Исполнитель, допустивший нарушение качества предоставления коммунальной услуги, обязан произвести перерасчет размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты данной услуги.

В случае отказа исполнителя услуг в приеме и регистрации заявления потребителя, заявитель может направить обращение посредством почтовой связи – письмом с уведомлением. Подача заявления является обязательным требованием при возникновении необходимости обращения в судебные органы для защиты прав потребителя.

Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за предоставление потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества в следующих случаях:

- причинение вреда жизни, здоровью и имуществу потребителя;
- причинение убытка потребителю;
- причинение морального вреда (физические или нравственные страдания).

При этом потребитель вправе требовать с исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей".

## **СТАТЬЯ № 2:** **Что такое управление многоквартирным домом?**

Управлению многоквартирным домом - выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищное законодательство предусматривает три способа управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений выбирает способ управления и может изменить его в любое время на основании своего решения (ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ).

### **1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме**

Непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). От имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ).

<b>Преимущества</b>	<b>Недостатки</b>
отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию	снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений, необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу
техническое обслуживание жилья и общего имущества может осуществляться силами собственников либо подрядными организациями, привлекаемыми на постоянной или краткосрочной основе, что позволяет снизить расходы на содержание и ремонт дома	отсутствие возможности выполнять капитальный ремонт за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ
каждый собственник самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и не несет ответственности за задолженности по оплате коммунальных	

## 2. Управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) создается собственниками многоквартирного дома (решением более 50% собственников) или собственниками квартир нескольких домов, является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, и регистрируется в качестве некоммерческой организации (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; пп. 4 п. 3 ст. 50, п. 2 ст. 291 ГК РФ).

Цель ТСЖ - управление общим имуществом дома и осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества собственников (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

ТСЖ имеет право оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. Если ТСЖ заключило договор с управляющей организацией, оно контролирует выполнение обязательств по такому договору.

Преимущества	Недостатки
прямое управление имуществом собственников и оказание коммунальных услуг	высокий уровень расходов на содержание штата работников
эффективная защита собственников перед ресурсоснабжающими организациями	
возможность ведения коммерческой деятельности	

## 3. Управление управляющей организацией

Управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ).

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную

направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 1, 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ч. 5, 8 ст. 162 ЖК РФ).

За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация несет ответственность перед собственниками в соответствии с действующим законодательством.

Собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

<b>Преимущества</b>	<b>Недостатки</b>
управление осуществляют квалифицированные специалисты	нацеленность управляющей организации на получение прибыли от оказания услуг собственникам за счет повышенных тарифов, а не на управление чужим имуществом
собственники могут влиять на качество предоставляемых услуг (посредством жалобы в органы регионального жилищного надзора или досрочного переизбрания)	отсутствие у собственников способов прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ назначение по итогам конкурса управляющей организации муниципальными органами власти в ситуациях, когда собственники многоквартирного дома не выбрали способ управления, и сложность процедуры смены управляющей организации (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ)

Таким образом, жилищное законодательство позволяет собственникам помещений самостоятельно определить наиболее удобный способ управления многоквартирным домом, принимая во внимание всю полноту сложившихся отношений как между собственниками, так и с третьими лицами.

### **СТАТЬЯ № 3:**

#### **Изменения в правилах предоставления коммунальных услуг.**

Управление Роспотребнадзора по Ленинградской области информирует, что с 1 января 2017 года в постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» внесены значительные изменения и дополнения.

Основным изменением является перевод коммунальных услуг на общедомовые нужды в состав платы за содержание жилого помещения как расходов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Проведения общего собрания собственников помещений для первоначального включения коммунальных ресурсов в состав платы за содержание жилого помещения не требуется.

Кроме того:

- установлен порядок расчета платы за коммунальные ресурсы в нежилых помещениях, отведенных под машино-места, т. е. установлена обязанность оплаты холодной воды, горячей воды, электрической энергии в целях содержания общего имущества в данных помещениях. При этом эти помещения должны быть оборудованы раздельным учетом потребления коммунальных ресурсов;

- упрощена процедура установления количества фактических потребителей по месту проживания – теперь акт составляется исполнителем и двумя любыми собственниками квартир, включая члена совета дома (без присутствия участкового).

Теперь перерасчет при временном отсутствии потребителя производится только при отсутствии технической возможности установки приборов учета. Причем подтвердить отсутствие технической возможности установки прибора учета может лишь составленный акт обследования. При этом Потребитель вправе требовать составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки квартирного и общедомового прибора учета. Также Потребитель вправе требовать от исполнителя проведения проверок качества коммунальных услуг с составлением акта проверки.

Расширены обязанности Исполнителя коммунальных услуг:

- по информированию потребителей о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска в жилое помещение для проверки достоверности показаний приборов учета: в случае выявления несанкционированного подключения расчет будет производиться по нормативам потребления с увеличением в 10-кратном размере (с составлением соответствующего акта);

- дополнительно исполнители коммунальных услуг будут производить информирование потребителя о задолженности путем смс-сообщений, электронной почтой, через личный кабинет ГИС ЖКХ, голосовой информацией по телефону;

- изменены сроки проверки достоверности квартирных приборов учета, исполнитель вправе 1 раз в 3 месяца проверить достоверность передаваемых потребителем сведений (было 1 раз в 6 месяцев).

Исполнитель имеет право при вводе прибора учета в эксплуатацию устанавливать антимагнитные пломбы, а также устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

Добавлены положения, устанавливающие в случае непогашения задолженности возможность ограничения и приостановления коммунальной услуги кроме отопления и холодного водоснабжения. При этом расходы Исполнителя, связанные с введением ограничения и возобновлением предоставления коммунальной услуги подлежат возмещению за счет потребителя.

Деятельность Исполнителя по предоставлению коммунальных услуг регулируется:

«Жилищным кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ

Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354.

При этом под исполнителем понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Исполнителем может быть:

товарищество собственников жилья (ТСЖ) либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив,

управляющая организация,

при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Права и обязанности Исполнителя закреплены главой IV постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».