

Отвечаем на вопросы по защите прав потребителей коммунальных услуг

Вопрос. В квитанциях на оплату коммунальных услуг за летние месяцы указывается оплата за отопление квартиры в летний период, когда фактически отопление отсутствует. Правомерно ли это?

Ответ. Существует два варианта оплаты услуг отопления:

1. Оплата услуг отопления по ставкам, установленным органом регулирования, **взимается в течение всего года равными долями**, поскольку ставки рассчитаны исходя из действующих на соответствующий период времени тарифов и нормативов потребления тепла с учетом неравномерного распределения расхода тепловой энергии по месяцам в течение года, т.е. с учетом того факта, что летом отопление отключено. В данном случае на потребителя финансовая нагрузка распределяется равномерно. Стоимость услуг теплоснабжения в летний и зимний период всегда одинакова, т.е. расходы в феврале будут такими же, как и в июле.

2. Оплата услуг отопления при наличии общедомового прибора учета тепловой энергии **взимается в отопительный период в соответствии с фактическим потреблением тепловой энергии** по тарифам, установленным органом регулирования.

Выбор варианта оплаты зависит от условий договора между управляющей и теплоснабжающей организациями, решения правления ТСЖ, ЖСК, технической возможности установки прибора учета тепловой энергии на цели отопления и других факторов.

В целях устранения нарушений законодательства и избежания ежегодного изменения способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в отдельных муниципальных образованиях на территории Иркутской области применяются способы оплаты, установленные приказом министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 30 сентября 2016 года № 117-мпр «О выборе (изменении) способа оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Иркутской области»:

- 1) в течение отопительного периода (то есть по фактическим показаниям приборов учета) в следующих муниципальных образованиях: «Ангарский городской округ», город Иркутск, Чунское районное муниципальное образование, город Усолье-Сибирское, Балаганский район, Боханский район, Куйтунский район (за исключением Кундуйского муниципального образования), Шестаковское муниципальное образование (входящее в состав муниципального образования «Нижеилимский район»), «Усть-Удинский район»;
- 2) равномерно в течение календарного года (то есть по 1/12-ой ежемесячно с последующим перерасчетом) – во всех остальных муниципальных образованиях.

Вопрос. Зимой в квартире температура не поднимается выше 17 градусов. Особенно, когда температура наружного воздуха ниже – 25 °С. Куда обращаться в подобных случаях и каков порядок устранения нарушения?

Ответ. В соответствии с действующим законодательством температура в жилых помещениях не должна быть ниже 18 градусов по Цельсию, а в угловых комнатах не ниже 20. Первое действие - обратиться в свою обслуживающую (управляющую) компанию. Важно добиться, чтобы ваше обращение было зафиксировано. Для этого необходимо знать, что обслуживающая организация обязана фиксировать с записью в специальном журнале как письменные, так и устные обращения граждан и проинформировать о регистрационном номере поданной заявки.

Для установления причины - к вам должны прийти с проверкой представители управляющей компании. Иногда достаточно бывает сделать элементарные вещи:

проверить защищена ли квартира - утеплены двери, заклеены окна. Если в ней все равно холодно, делаются необходимые замеры. И выясняется, в чем дело: виноват поставщик тепла (экономит на топливе) или где-то происходит потеря тепла.

Если после Вашего обращения нарушения не устранены и в квартире по-прежнему холодно, то необходимо перейти к следующему этапу – обратиться в Государственную жилищную инспекцию. При обращении в инспекцию необходимо к заявлению в письменном виде прикладывать ответы на ваши письменные обращения (жалобы) в адрес обслуживающей организацией (управляющей компанией). Параллельно можно отстаивать свои интересы и через суд.

Вопрос. Имеет ли право собственник жилья в многоквартирном доме, где создано ТСЖ, отказаться оплачивать вывоз и утилизацию мусора, мотивируя это тем, что он не проживает в квартире?

Ответ. Нет, не имеет. В постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» есть такая норма:– **плата за сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов входит в состав платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.**

В то же время согласно п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, в том числе связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, плата за жилое помещение может быть скорректирована только в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность – более 5 дней, с приложением подтверждающих документов (командировочное удостоверение, билеты и др.)

Вопрос. На общем собрании жильцов, большинством голосов, принято решение о проведении капитального ремонта системы горячего и холодного водоснабжения. Один из собственников согласен с заменой стояков в своей квартире, но при условии, что управляющая компания компенсирует, либо восстановит разрушенные короба и плитку. Насколько правомочно его требование?

Ответ. Согласно п.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Необходимо отметить, что действующее законодательство не запрещает собственникам жилых помещений закрывать инженерные коммуникации в короба с целью улучшения интерьера. Однако обязывает обеспечить доступ в любое время суток по требованию обслуживающей организации для проведения ремонтов, осмотров общего имущества, а также с целью оперативной ликвидации возможных аварийных ситуаций.

В данном случае требование о компенсации не правомерно, так как именно собственник обязан обеспечить доступ к общему имуществу. При не урегулировании данного вопроса путем переговоров принятие решения возможно исключительно в судебном порядке с взысканием всех издержек, связанных с затягиванием сроков проведения работ, нарушении интересов иных собственников и т.д.

Вопрос. В подъезде при перевозке крупногабаритных вещей один из собственников повредил входные двери. Провести ремонт поврежденной двери категорически отказывается. Возможно ли обязать такого собственника устранить повреждения общедомового имущества?

Ответ. Данные действия будут расцениваться в качестве порчи общего имущества, причем, независимо от того, носили подобные действия сознательный, либо неумышленный характер.

Если жильцами были выявлены последствия противоправных действий третьих лиц, повлекшие повреждение или, порчу общедомового имущества, в первую очередь надлежит обратиться в обслуживающую организацию - УК, ТСЖ и др. Обращение нужно оформить в письменном виде. Обслуживающая организация должна составить акт и далее обратиться в органы полиции, либо к участковому, ответственному за конкретный район. Полиция обязана принять заявление и начать мероприятия по выявлению виновных лиц, а также мер воздействия.

Законодательство предусматривает три вида ответственности за действия, повлекшие порчу общедомового имущества:

1. **Административную** - привлекают органы полиции. Степень вреда в данном случае оценивается в материальном эквиваленте.

2. **Гражданско – правовую.** Правонарушителя можно привлечь к гражданско-правовой ответственности, подав в суд иск о возмещении причиненного ущерба. **Важно!** Гражданско-правовая ответственность может наступать совместно с административной или уголовной.

3. **Уголовную.** В соответствии со ст. 167 УК РФ причинение ущерба посредством умышленного уничтожения чужих имущественных ценностей наказывается взысканием штрафа, исправительными работами или лишением свободы.

Очень часто виновниками вандализма в многоквартирных домах становятся дети и подростки. Лица, не достигшие четырнадцатилетнего возраста, к ответственности не привлекаются. За противоправные деяния малолетних хулиганов придется отвечать их законным представителям (родителям) или опекунам.

*Информация подготовлена
специалистами консультационного центра
по защите прав потребителей
«ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологи
и в Иркутской области» по материалам
сайта zhkh.su*