

В Роспотребнадзор по Республике Алтай продолжают поступать обращения потребителей по поводу качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг.

Между тем, в связи с изменениями, внесенными в жилищное законодательство, вопросы предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов относится к компетенции органов государственного жилищного надзора.

Уполномоченным органом, осуществляющим жилищный надзор в Республике Алтай является Государственная жилищная инспекция Республики Алтай, адрес: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 182, тел. 6-43-09.

В статье 20 ЖК РФ определено, что государственным жилищным надзором является исключительно региональный государственный контроль (надзор).

Постановлением Правительства РФ от 11 июня 2013г. №493 «О государственном жилищном надзоре» утверждено Положение о государственном жилищном надзоре», которое вступило в силу с 25 июня 2013г.

Пунктом 11 данного Положения определен широкий спектр предмета проверок, осуществляемых органами государственного жилищного надзора.

Таким образом, именно органы государственного жилищного надзора субъектов РФ осуществляют проверки, предметом которых являются вопросы соблюдения ЮЛ и ИП обязательных требований правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и порядка предоставления коммунальных услуг, определения размера и внесения платы за жилищные и коммунальные услуги (в том числе и за ОДН), т.е. соблюдение нормативных правовых актов, утвержденных в соответствии со ст. ст. 39, 156 и 157 ЖК РФ, к которым в частности относятся:

- постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Полномочия Роспотребнадзора и его территориальных органов в установленной сфере деятельности сводятся к следующему:

- привлечение к ответственности лиц, совершивших (допустивших) нарушения обязательных требований законодательства в области защиты прав потребителей, в частности, права на информацию, права на безопасность и др. (пп.3 п.2, пп.5 п.4 ст. 40 Закона РФ «О защите прав потребителей»);

- обращение в суд с заявлениями в защиту потребителя, а также законных интересов неопределенного круга потребителей (пп.7 п.4 ст. 40 Закона РФ «О защите прав потребителей»);

- вступление в рассматриваемое судом дело по своей инициативе или по инициативе лиц, участвующих в деле, для дачи заключения по делу в целях защиты прав потребителей в порядке, установленном законодательством РФ (п.5 ст. 40 Закона РФ «О защите прав потребителей»),

Вместе с тем, в области жилищных отношений при осуществлении своих полномочий Роспотребнадзор руководствуется соответствующими материалами проверок, проведенных органами государственного жилищного надзора по вопросам соблюдения обязательных требований жилищного законодательства, регулирующего правоотношения с участием граждан - потребителей ЖКУ.

Важное значение имеет также и то, что предметом отношений, регулируемых законодательством о защите прав потребителей, являются вполне определенные объекты гражданских прав (ст. 128 ГК РФ), а именно - товары, работы, услуги, приобретаемые гражданами для потребительских нужд в рамках соответствующих возмездных договоров: купли-продажи, выполнения работ, оказания услуг.

Причем, в жилищной сфере предмет правового регулирования по законодательству о защите прав потребителей должен находиться в очевидной и неразрывной причинно-следственной связи с объектом жилищных прав, в качестве которого, согласно положениям ч. 1 ст. 15 ЖК РФ, рассматривается исключительно жилое помещение (ст. 16 ЖК РФ).

Отношения, касающиеся возникновения, осуществления, изменения и (или) прекращения как таковых жилищных прав, в том числе, связанных с реализацией гражданами прав собственности на жилое помещение, прав на часть общего имущества в многоквартирном доме и бремени по его содержанию (ст. 4, 10, 11, 30, 37, 39 и др. ЖК РФ), нормами законодательства о защите прав потребителей не регулируется.

Также не подпадают под отношения, регулирующие законодательством о защите прав потребителей, отношения по управлению многоквартирным домом и его содержанию, т.к. данные вопросы изначально решаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ст.ст. 36 и 44, 161, 162 ЖК РФ).

Управляющая организация в рамках договора управления всегда действует по заданию другой стороны, поэтому она в принципе не может быть ответственна за включение в договор тех или иных условий, в том числе ущемляющих права собственников, так как эти условия определяются по воле собственников помещений в многоквартирном доме (ч.2 ст. 162 ЖК РФ).

Вместе с тем, органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований ЖК РФ, и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания, в случаях выявления нарушений порядка создания ТСЖ, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

Кроме того, в отличие от федерального государственного надзора в области защиты прав потребителей, субъектами которого в сфере предоставления возмездных услуг являются только ЮЛ и ИП (как «исполнители» услуг), субъектами государственного жилищного надзора, ответственными за соблюдение обязательных требований жилищного законодательства, а также законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергоэффективности, согласно ст. 20 ЖК РФ также являются (помимо ЮЛ и ИП) органы государственной власти, органы местного самоуправления и граждане.

Таким образом, в целях разрешения вопросов, возникающих в рамках получения жилищно-коммунальных услуг, потребителю, прежде всего, необходимо обращаться с письменным заявлением в организацию, в управлении (обслуживании) которой находится многоквартирный дом («Исполнителю» услуг), и в случае не получения ожидаемого результата - в Государственную жилищную инспекцию Республики Алтай.