

Школа грамотного потребителя

Лекция 4 -ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

скачать:

- [Презентация](#)
- [Лекция](#)

!!! Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

К жилищным услугам относятся:

- содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (размещение на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками).

С 1 января 2017 года плата за коммунальные услуги, используемые в целях содержания общедомового имущества (ОДН) также взимается в рамках платы за содержание жилья, но выведено отдельной строкой с разбивкой по каждому ресурсу (до 31.12.2016 г. считался коммунальной услугой).

Итак, разберемся, что входит в услуги по содержанию общего имущества и как формируется плата за них.

!!! В соответствии с п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим

в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I — IV класса опасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» — «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством РФ в постановлении от 03.04.2013 г. № 290 и **включает в себя:**

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;
- работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка общего имущества, дезинфекция, дератизация помещений).

!!! В соответствии с п. 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 491 в состав работ не входит:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Собственники помещений обязаны утвердить в договоре управления многоквартирным домом конкретный перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Последний, также утверждается и на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

- получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;
- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Содержание земельного участка многоквартирного дома

Прежде всего, говоря о надлежащем содержании земельного участка многоквартирного дома необходимо раскрыть нормативные положения, касающиеся организации мест сбора мусора (твердых коммунальных отходов). Санитарные правила и нормы СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Минздравом СССР 5 августа 1988 г. N 4690-88) в п.2.2.3. закрепляют, что площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

!!! Нормативная периодичность вывоза мусора в каждом муниципальном образовании устанавливается индивидуально.

Также данный вопрос регулируется правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), однако нужно помнить, что последние носят рекомендательный характер. В п. 3.7.1 данных правил установлено:

- организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать содержание в исправном состоянии контейнеров без переполнения и загрязнения территории.
- мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.
- конкретный перечень работ и услуг по организации мест сбора твердых бытовых отходов и их вывозу с последующей утилизацией следует определять в договоре управления многоквартирным домом, руководствуясь вышеуказанными санитарными нормами.

!!! На значительной части территории Российской Федерации, земельные участки многоквартирных домов находятся под снегом, практически, более половины календарного года, поэтому важнейшим вопросом является тема очистки придомовой территории от снега.

В данном случае каких-либо обязательных требований к периодичности и способам уборки территории нормативно не закреплено.

Собственники помещений в многоквартирном доме согласовывают выполнение данных работ с управляющей организацией в договоре. Для ориентира могут использоваться положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), которые, как указывалось ранее, носят рекомендательный характер. Согласно п. 3.6.14 указанного нормативного документа периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) следует принимать по таблице 1.

Таблица 1

Класс тротуара	Периодичность, ч., при температуре воздуха, °С — сутки		Периодичность в отсутствии снега
	Ниже — 2	выше -2	
1	через 3	через 1,5	через 3
2	через 2	через 1	через 2
3	через 1	через 0,5	через 1

!!! Деление классов тротуара рассчитывается в соответствии с п. 3.6.5. указанных правил исходя из среднего трафика пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м. Так при движении до 50 человек в час по тротуару, данный тротуар является 1-го класса; при движении от 51 – до 100 человек в час по тротуару – 2 класс тротуара; при движении от 101 – и более человек в час по тротуару – 3 класс тротуара.

В соответствии с п. п. 3.6.19 и 3.6.20 правил (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170). Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях — не позднее 12 ч.

Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях, при обеспечении сохранения зеленых насаждений. При возникновении гололеда обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2-0,3 кг/м при помощи распределителей.

Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ — 3 ч.

Вышеуказанные нормы могут служить ориентиром при согласовании условий договора в этой части.

Особую актуальность, особенно в городах, сегодня имеет вопрос о парковочных местах на земельном участке многоквартирного дома. По умолчанию каждый собственник помещения в многоквартирном доме вправе оставить свой автомобиль на придомовой территории, не создавая помех движению, кроме участков земли, порядок пользования которыми определен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и не предполагает возможности оставлять машины на данных участках (например, игровые площадки).

Поэтому никто не вправе самовольно огораживать себе «парковочные» места, вешать цепи, ленты и т.д. Изменение порядка пользования земельным участком или его частью допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества

В силу ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский

кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 — 48 настоящего Кодекса.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее, чем один год.

Таким образом, установить плату за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке без учета предложений управляющей компании, собственники не имеют права.

В соответствии с ч. 8 ст. 156 Жилищного кодекса размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

!!! Как указано в ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса обязанность по внесению платы за жилищные услуги возникает у:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;
- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Таким образом, если собственнику или нанимателю выставляют долг за жилищные услуги, которые должны были быть оплачены предыдущими жильцами, это является прямым нарушением закона.

Процедура заказа работ по текущему ремонту

(Слайд 12) !!! Следует помнить, что для проведения ремонтных работ не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания

общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 необходимо:

- проведение общего собрания собственников помещений в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса
- голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (оштукатуривание, побелка, покраска).
- указать источник финансирования проводимых работ (например, из средств, собираемых на текущий ремонт общего имущества; как вариант возможно утверждение дополнительного целевого сбора с собственников).

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполненные управляющей компанией в отношении общего имущества, были выполнены по цене существенно превышающей среднерыночную стоимость таких работ. Причем, узнают они это, только когда приходит время подписывать акт выполненных работ. Бывают случаи, когда потребители пытаются оспаривать стоимость выполненных работ в суде, однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предъявлена собственникам.

Для того, чтобы таких ситуаций не возникало, необходимо в договоре управления четко прописывать порядок заказа работ по текущему ремонту общего имущества.

(Слайд 13) При появлении необходимости проведения работ по текущему ремонту совет дома или председатель совета дома:

- обращается в управляющую компанию за составлением сметы на работы, а также за тем, чтобы определить в какие сроки компания работы может выполнить. Смета может быть твердой и приблизительной. Твердая смета в дальнейшем не может быть увеличена или уменьшена по требованию сторон (ч. 2 ст. 33 Закона «О защите прав потребителей»). В отношении приблизительной сметы сторонам, также следует договориться, на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть несколько, например одна – это эконом вариант, другая – это вариант выполнения работ с более качественными материалами.
- инициирует общее собрание собственников помещений, где последним будет предложено проголосовать за выполнение работ, их сметную стоимость, сроки выполнения (в соответствии с предложениями управляющей организации).

Если собственники определятся по указанным позициям, тогда у компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утвержденные сроки. Соответственно, если данное обязательство нарушается, то собственники вправе предъявить требования в соответствии с главой 3 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Если собственники не утвердили проведение работ на предложенных условиях, то они вправе, либо обратиться в управляющую организацию за иными предложениями, либо в соответствии с п. 12 Правил содержания общего имущества, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 самостоятельно совершить действия по ремонту общего имущества. Также возможно сменить управляющую организацию на другую, которая предлагает условия выполнения работ, устраивающие большинство собственников помещений в многоквартирном доме.

!!! Если в договоре управления будет четко прописан указанный порядок и условия, которые собственники обязаны утвердить при заказе работ, тогда попытка выполнить

какие-либо работы без достижения согласия между сторонами будет являться навязыванием работ, что недопустимо в соответствии с ч. 2, 3 ст. 16 «Закона о защите прав потребителей».

Права потребителя при невыполнении, ненадлежащем выполнении работ (услуг) по содержанию общего имущества

(Слайд 14) В соответствии с п. 6 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, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее — ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

!!! Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

,

где:

— размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

— стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

— количество календарных дней в месяце;

— количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При этом согласно п. 14 указанных Правил не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Фиксация факта ненадлежащего качества жилищных услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании жилищных услуг или выполнении работ.

(Слайд 15) !!! Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 15 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, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (п. 16 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, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

Таким образом, вышеуказанные правила закрепляют, что акт, фиксирующий неоказание или некачественное оказание жилищных услуг или невыполнение работ или выполнение работ с нарушениями их качества составляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Акт составляется в свободной форме. Процедура составления акта детально описана в разделе 10 данных Правил.

!!! При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее — аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.

При этом потребитель обязан сообщить:

- свои фамилию, имя и отчество,
- точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги,
- вид такой коммунальной услуги.

Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения:

- о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество),
- номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя,
- время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

В случае непроведения исполнителем проверки в срок, установленный в пункте 108 настоящих Правил, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя.

В таком случае указанный акт подписывается не менее, чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом.

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются:

- дата и время проведения проверки,
- выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги,
- использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений,
- выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

!!! Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 данных Правил.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

Один экземпляр акта передается потребителю (или его представителю). Второй экземпляр остается у исполнителя. Остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

!!! Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Таким образом, акт составляется в вышеуказанном порядке, потребитель лишь должен указать, что речь идет не о коммунальных услугах, а о жилищных или о выполнении работ ненадлежащего качества. После составления акта потребителю следует обратиться с письменным заявлением к лицу, не оказавшему жилищную услугу или оказавшему ее некачественно или выполнившему работы с нарушением качества. Заявление должно содержать конкретные требования потребителя и ссылку на основание для их предъявления.

Краткое резюме теоретической части настоящего раздела:

Минимальный перечень услуг, направленных на содержание общего имущества, установлен в постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

- Конкретный перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в договоре управления по соглашению сторон;
- Размер платы за содержание и ремонт общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предложений выбранной управляющей организации, сделанных с учетом количества услуг которые будут предоставляться. Установить размер платы за содержание общего имущества без учета предложений управляющей организации собственники не имеют права.
- Чем больше услуг и работ в рамках содержания общего имущества заказывают собственники, тем больше они должны быть готовы платить по соответствующей строке в платежном документе.
- Текущий ремонт общего имущества осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором необходимо согласовать основные условия (вид работ, стоимость, сроки выполнения, порядок финансирования) в соответствии с предложениями управляющей организации.
- В случае неоказания жилищных услуг или оказания их с нарушениями качества необходимо составить акт, в котором зафиксировать нарушения. То же самое касается выполнения некачественных работ по ремонту или содержанию общего имущества. Акт составляется в соответствии с разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

Спасибо за внимание!