

## **О полномочиях Управления Роспотребнадзора по Новгородской области в сфере ЖКХ**

В связи с увеличением количества поступающих обращений потребителей о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества, или с нарушением требований «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. № 354 (далее - Правила № 354), Управление Роспотребнадзора по Новгородской области разъясняет, что рассмотрение таких обращений осуществляется с учетом распределения полномочий между Роспотребнадзором и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений (Комитет государственного жилищного надзора и лицензионного контроля).

Согласно статьи 12 Жилищного Кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 11 июня 2013г. N 493 «О государственном жилищном надзоре» утверждено Положение, которые определяют предмет проверок органов государственного жилищного надзора по соблюдению органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданам обязательных требований в сфере ЖКХ:

органы государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений осуществляют контроль за работой управляющих компаний, товариществ собственников жилья и ЖСК, за соблюдением обязательных требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги,

предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, управлению многоквартирными домами, выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, раскрытию

информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, других обязательных требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, установленных жилищным законодательством.

Правила № 354 регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг и устанавливают требования к порядку заключения договоров, контролю качества предоставления коммунальных услуг, порядку определения размера платы за коммунальные услуги и перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в приложении № 1 Правил № 354 и включают в себя следующие обязательные нормы и требования законодательства: холодное, горячее водоснабжение и водоотведение: бесперебойное круглосуточное холодное, горячее водоснабжение и водоотведение в течение года; постоянное соответствие состава и свойств холодной и горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПин 2.1.4.1074-01) и (СанПин 2.1.4. 2496-09); давление в системе холодного водоснабжения в точке водозабора от 0,03 МПа до 0,6 МПа, у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа; давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа до 0,45 МПа;

- электроснабжение: бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года; постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97);

- газоснабжение: бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года; постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87); давление газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа;

- отопление: бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода; обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях не ниже + 18 °С.

В соответствии с п. 161 Правил № 354, государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным настоящими Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Деятельность управляющих компаний осуществляется на основании лицензии, предоставленной в соответствии со ст. 192 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 года №1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

К лицензионным требованиям относится соблюдение требований, предусмотренных ч.2,3 ст. 161 ЖК РФ и ч.2 ст. 162 ЖК РФ, касающихся надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 (далее - Правила № 491) и исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом.

Согласно п.10 Правил № 491, общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании и защите прав потребителей).

Контроль за соблюдением управляющими компаниями лицензионных требований осуществляет лицензирующий орган - Комитет жилищного надзора и лицензионного контроля по Новгородской области.

Обращаем Ваше внимание на то, что бремя возмездного содержания общего имущества, изначально связанное с долей в праве на это имущество, относится к отношениям собственности, а не к потребительским отношениям, т.е. не является услугой по смыслу Закона РФ «О защите прав потребителей». Согласно ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ общее имущество в многоквартирном доме является объектом общей собственности, в том числе с проведением текущего и капитального ремонта, а также внесением размера платы за содержание и ремонт, капитальный ремонт; не предоставление информации в области управления многоквартирными домами; не выполнение услуг (работ) по содержанию общего имущества многоквартирного дома **законодательством о защите прав потребителей не регулируются, так как они не являются услугами для личных бытовых нужд конкретного гражданина**, не попадают под действие главы 3 указанного Закона и не могут быть предметом контрольнонадзорной функции со стороны Управления Роспотребнадзора по Новгородской области.

Исходя из изложенного выше, вопросы содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, управления многоквартирными домами, соблюдения Правил предоставления коммунальных услуг, начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе твердые коммунальные отходы, качества и объемов предоставления коммунальных услуг, исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом и деятельности ТСЖ относятся к компетенции органов государственной жилищной инспекции.

Обращения по указанным вопросам необходимо направлять в Комитет государственного жилищного надзора и лицензионного контроля по адресу: г. В.Новгород, ул. Б.Санкт-Петербургская, д.81.

В обращениях потребителей иногда содержатся вопросы материального характера: возмещение убытков и (или) морального вреда, причиненных оказанием услуг, не соответствующих условиям договора и установленным требованиям, возврат излишне оплаченных денежных средств. Здесь следует отметить, что такие вопросы могут быть рассмотрены только судом по правилам гражданского судопроизводства, установленным ч. 1 ст. 11 Гражданского Кодекса РФ. В соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей» для защиты своих прав и взыскания с исполнителя понесенных расходов и убытков потребитель вправе обратиться в суд по своему выбору по месту своего жительства, по месту нахождения ответчика, по месту заключения или исполнения договора.

К компетенции Управления Роспотребнадзора по Новгородской области относятся вопросы:

- включение в договоры управления многоквартирным домом условий, ущемляющих права потребителей;
- не предоставление необходимой и достоверной информации об исполнителе услуг, размерах тарифов на коммунальные ресурсы, порядке и форме оплаты коммунальных услуг, адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийнодиспетчерской службы исполнителя и др.;
- нарушение условий проживания, связанных с уровнем шума и вибрации, создаваемых работой тепловых узлов жилого дома, лифтового оборудования и других инженерных систем дома, а также с деятельностью расположенных в жилых домах организаций (магазинов, предприятий общественного питания и т.п.);
- нарушение установленной кратности вывоза твердых бытовых отходов.

Защита нарушенных гражданских прав в связи с использованием жилых помещений с нарушением законных интересов соседей (захламление жилых помещений бытовыми и пищевыми отходами; асоциальное поведение граждан; содержание домашних животных), размещение на территории частных домовладений вспомогательных и иных сооружений (надворных туалетов, выгребных ям, хозяйственных и иных построек, бытовых и иных отходов), с содержанием на приусадебных участках индивидуальной жилой застройки домашних животных, птицы при ведении личного подсобного хозяйства, осуществляется в судебном порядке в соответствии с п. 1 ст. 11 ГК РФ и п. 1 ст. 17 Закона о защите прав потребителей защита прав потребителей (как участников гражданского оборота, чье правовое положение, основания возникновения и порядок осуществления соответствующих прав, определяет гражданское законодательство).