**Прокуратура Дзержинского района Калужской области разъясняет. «Что необходимо знать в сфере ЖКХ»**

**Основное законодательство, регулирующее деятельность в сфере ЖКХ**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;

2. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

3. [Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/)»;

4. Постановление Правительства РФ 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»;

5. Закон Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»;

6. Закон Российской Федерации от 06.10.1999 №184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;

7. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 "О государственном жилищном надзоре".

**Наиболее часто встречающимися нарушениями в сфере ЖКХ**

Наиболее часто встречающимися нарушениями в сфере ЖКХ являются:

- незаконное создание и деятельность ТСЖ, ЖСК, ЖК (нарушения при проведении общих собраний собственников жилых помещений, членов ТСЖ, ЖСК, ЖК, в том числе при избрании правления, председателя правления, сдаче в аренду, реконструкции, капитального и текущего ремонтов общего имущества многоквартирных домов, при принятии уставов, не соответствующих требованиям действующего законодательства и т.п.);

- неисполнение (ненадлежащее исполнение) управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК, ЖК обязанности по содержанию общего имущества многоквартирных домов (своевременное проведение текущего ремонта (планово-предупредительного ремонта), уборки лестничных клеток, придомовых территорий, снега и мусора, дезинсекции, дератизация и т.д.), подготовке жилищного фонда к отопительному сезону;

- включение управляющими компаниями, ТСЖ, ЖСК, ЖК в счета- извещения необоснованных платежей, в том числе завышение тарифов на содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные ресурсы ;

- нарушение прав граждан на доступ к информации, обязанность раскрытия которой возложена на управляющие организации и организации жилищно-коммунального комплекса;

**Контроль в сфере ЖКХ осуществляют:**

Государственная жилищная инспекция Калужской области (соблюдение управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК, ЖК правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, порядка предоставления коммунальных услуг, требований к осуществлению оценки соответствия жилых домов энергетической эффективности и их оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов, сроков и полноты раскрытия информации, законность создания, избрания правления ТСЖ и т.п.)

Территориальные отделы Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калужской области (соблюдение управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК, ЖК законодательства о защите прав потребителей, в том числе при расчете платы за жилищно-коммунальные услуги, а также за соблюдением санитарно- эпидемиологических правил и нормативов),

Если Вы не согласны с принятым по Вашему обращению по результатам проверки решением, или считаете, что проверка проведена неполно, Вы можете обжаловать действия должностных лиц вышеуказанных ведомств, обратившись в вышестоящий орган, в прокуратуру и (или) в суд.

**Управление многоквартирным домом.**

Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с нормами ЖК РФ на общем собрании собственников помещений, проводимом в порядке, установленном ст.ст. 45-48 ЖК РФ, обязаны выбрать самостоятельно наиболее удобный для них способ управления своим домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Примечание:

(!) Почему «обязаны»? Потому что, вместе с правом иметь имущество в собственности, физическое и юридическое лицо имеет и обязанности, а также ответственность по его ненадлежащему содержанию с тем, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу, как самого собственника, так и здоровью и имуществу третьих лиц.

Инициатором проведения общего собрания собственников помещений как по вопросу выбора способа управления, так и по вопросу изменения способа управления многоквартирным домом, может быть любой собственник или группа собственников жилых и нежилых помещений, в том числе, и представители городской доли собственности в многоквартирном доме.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений.

**Обязанность платы за жилищно-коммунальные услуги**

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает в соответствии с п.п. 1-6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного [частью 3 статьи 169](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_344848/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/#dst101697) Жилищного Кодекса;

6) 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;

7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

**За что мы платим**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя (ст. 154 ЖК РФ:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) [плату](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294857/e07f3a5e4b089705af512b1d4058f49e1857300d/#dst100484) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) [плату](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294857/e07f3a5e4b089705af512b1d4058f49e1857300d/#dst100484) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке (ст. 157 ЖК РФ).

Платежи за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) осуществляются по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета, а при их отсутствии, платеж рассчитывается исходя из нормативов потребления каждого вида услуг на человека, установленных органом местного самоуправления.

**Текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

В целях поддержания надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме необходимо проведение текущего и капитального ремонта.

Порядок проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов регламентирован Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статьей 166 Жилищного кодекса установлено, что перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома имеет меньший масштаб, работы в данном направлении более конкретизированы.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее – Правила).

В Приложении № 7 Правил установлен перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

Например, к текущему ремонту отнесены работы по устранению местных деформаций, усилению, восстановлению поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; герметизации стыков, заделке и восстановлению архитектурных элементов; смене участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов и стен; частичной смене отдельных элементов, заделке швов и трещин, укреплению и окраске перекрытий; усилению элементов деревянной стропильной системы, антисептированию и антиперированию, устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замене водосточных труб, ремонту гидроизоляции, утеплению и вентиляции крыши; смене и восстановлению отдельных элементов (приборов) и заполнению оконных и дверных заполнений; восстановлению или замене отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей; ремонту и восстановлению разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

**Куда можно обратиться за получением разъяснений по вопросу деятельности управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК, создания ТСЖ**

Если Вам управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК оказаны услуги и выполнены работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (не вывозится (несвоевременно вывозится) мусор, не производится (несвоевременно производится) уборка лестничных клеток, придомовой территории и т.п.)

1. Составьте акт (в двух экземплярах) в произвольной форме о представлении услуг и выполнении работ ненадлежащего качества с указанием периода предоставления услуги, даты и места составления акта (адреса), местожительства и подписями лиц, которые могут подтвердить факт ненадлежащего оказания услуг, при возможности приобщите к акту фото и (или) видеоматериалы (с датой на кадре), фиксирующих невыполнение управляющей компанией своих обязанностей.

2. Обратитесь в управляющую компанию или ТСЖ, ЖСК, ЖК с заявлением об оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную и изменении размера платы. Данный акт будет служить основанием для снижения размера выставленной в счете-извещении платы за ЖКУ.  
3. В случае несогласия с ответом управляющей организации и (или) не устранения нарушений, обратитесь в Государственную жилищную инспекцию Калужской области или территориальное управление Роспотребнадзора с заявлением.

4. При несогласии с принятым по Вашему обращению по результатам проверки решением, или неполнотой проверок, Вы можете обжаловать действия должностных лиц вышеуказанных ведомств, обратившись в вышестоящий орган, в прокуратуру или в суд.

Примечание:

Составление акта и обращение в управляющую организацию не является обязательным условием для обращения в надзорный орган, но может явиться дополнительным доказательством, подтверждающим Ваши доводы.  
Неисполнение ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений лицами правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет административную ответственность по ст. 7.22 КоАП РФ.

Если Вам оказаны коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (длительное время отсутствовало холодное водоснабжение, слабый напор воды, температура горячей воды не соответствует нормативам, вода мутная, имеет запах и т.п.).

1. Составьте акт (в двух экземплярах) в произвольной форме о коммунальных услугах ненадлежащего качества с указанием периода предоставления услуг, даты и места составления акта (адрес), с указанием местожительства и подписями лиц, которые могут подтвердить факт ненадлежащего оказания услуг.

2. Обратитесь в управляющую компанию или ТСЖ, ЖСК, ЖК с заявлением о нарушении режима и качества предоставления коммунальных услуг и изменении размера платы. Данный акт будет служить основанием для снижения размера выставленной в счете-извещении платы за ЖКУ. (согласно постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг» исполнитель обязан вести учет жалоб потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения, в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа, по требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг).

3. В случае несогласия с ответом управляющей организации и (или) не устранения нарушений, обратитесь в Государственную жилищную инспекцию СПб или территориальное управление Роспотребнадзора с заявлением (примерная форма заявления также содержится в разделе ТСЖ)

4. При несогласии с принятым по Вашему обращению по результатам проверки решением, или неполнотой проверок, Вы можете обжаловать действия должностных лиц вышеуказанных ведомств, обратившись в вышестоящий орган, в прокуратуру или в суд.

Примечание:

Составление акта и обращение в управляющую организацию не является обязательным условием для обращения в надзорный орган, но может явиться дополнительным доказательством, подтверждающим Ваши доводы.  
Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами влечет административную ответственность по ст. 7.23 КоАП РФ.

**Если Вы получили счет за жилищно-коммунальные услуги и не согласны с размером начисленной суммы**

1. Обратитесь в управляющую компанию или ТСЖ, ЖСК, ЖК с заявлением с просьбой разъяснить причины роста оплаты, в связи с чем установлен размер платы за тот или иной вид услуги.

2. В случае несогласия с ответом, или если нарушены сроки рассмотрения обращения обратитесь в территориальное управление Роспотребнадзора.

3. при несогласии с принятым по Вашему обращению по результатам проверки решением, или неполнотой проверок, Вы можете обжаловать действия должностных лиц вышеуказанных ведомств, обратившись в вышестоящий орган, в прокуратуру или в суд.

Примечание:

При обращении в Роспотребнадзор к заявлению рекомендуется прикладывать копии счета-извещения, в котором по Вашему мнению завышены тарифы, а при его оплате документы, подтверждающие совершение платежа.  
Нарушение права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуге), об изготовителе, о продавце, об исполнителе и о режиме их работы влечет административную ответственность по ст. 14.8 КоАП РФ.

Обман потребителей в организациях, осуществляющих реализацию товаров, выполняющих работы либо оказывающих услуги населению, влечет административную ответственность по ст. 14.7 КоАП РФ.

**Сведения об адресах и телефонах контролирующих и надзорных органов**

**Государственная Жилищная инспекция Калужской области**

Руководитель Дулишкович Алексей Викторович

Адрес фактический: 248030, г. Калуга,  ул. Суворова, 71а - Комплекс "СТАРГОРОД"

Адрес юридический: 248600, г. Калуга, 2-й Красноармейский переулок, д. 2а

Телефон: +7(4842)50-06-31; Факс: +7(4842)50-06-34; Канцелярия: +7(4842)50-06-82; +7(4842)50-06-74

Официальный сайт: [ГЖИ40.РФ](http://xn--40-glcmk.xn--p1ai/index.php)

Email[:](https://maps.google.com/?q=%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83+%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83+%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D1%83+:+107076,+%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0,+%D1%83%D0%BB.%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D0%BF%D0%B5%D1%80.,+%D0%B4.14&entry=gmail&source=g) [gjiko@adm.kaluga.ru](mailto:gjiko@adm.kaluga.ru)

**CALL-центр ГЖИ КО**

**Телефоны: 8-800-450-01-01; 8(4842)27-77-77**

**Режим работы: круглосуточно.**

**Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Калужской области в Дзержинском, Юхновском, Износковском, Медынском районах**

Руководитель Чудомех Светлана Николаевна

Адрес: 249833, Калужская обл., г.Кондрово, ул.Интернациональная 21  
тел/факс (484-34) 3-36-55  
E-mail: kondrovo

**Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калужской области**

Сокращенное название: Управление Роспотребнадзора по Калужской области  
Адрес: 248010, Калуга, ул. Чичерина, 1-а

Телефон / факс: +7 (484-2) 55-15-42  
Электронная почта: [microb@kaluga.ru](mailto:microb@kaluga.ru)  
Сайт: [www.40.rospotrebnadzor.ru](http://www.40.rospotrebnadzor.ru/)  
Более ранняя версия сайта: [rospotrebnadzor.kaluga.ru](http://rospotrebnadzor.kaluga.ru/)

**Примерный текст заявления**

в Государственную жилищную инспекцию Калужской области по вопросам неисполнения управляющей компанией (ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной обслуживающей организацией) обязанности по содержанию жилого фонда

Начальнику Государственной жилищной инспекции Калужской области (ФИО)

Адрес (индекс, адрес местонахождения)

от (ФИО гражданина) Адрес: (индекс, адрес местонахождения гражданина)

ЗАЯВЛЕНИЕ

на бездействие обслуживающей организации (по возможности указать наименование обслуживающей организации)

Я (мы), (указать ФИО), проживаю на последнем этаже многоквартирного дома по адресу: (указать адрес проживания). С (указать дату) мою квартиру периодически затапливает. Вода протекает в двух комнатах по потолку и одной из стен.  
В связи с протечками в квартире постоянная сырость и влажность, появляется плесень и грибок, мне причинен имущественный ущерб.

Неоднократные обращения в управляющую компанию (указать название) с требованием об устранении причин протечек (указать когда и сколько раз) результатов не дали, меры со стороны управляющей компании до настоящего времени не приняты.

Кроме того, управляющей организацией надлежащим образом не организована работа по обслуживанию многоквартирного дома по вышеуказанному адресу: чердак захламлен строительным и бытовым мусором, в подвале дома постоянно стоит вода, двери на чердак и в подвальное помещение не закрыты на замки.

Принимая во внимание изложенное, прошу провести проверку по данным фактам, привлечь виновных лиц к предусмотренной законодательством Российской Федерации ответственности и обязать обслуживающую организацию (указать название) устранить выявленные нарушения и обеспечить в дальнейшем надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

О результатах рассмотрения данного обращения уведомить меня в установленный законом срок.

Приложение: на листах  
(подпись) (расшифровка подписи), (дата)