

Памятка по защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг

Предлагаемая информация раскрывает вопросы о структуре жилищно-коммунальных услуг, а именно кто и какие услуги обязан предоставлять.



Что относится к коммунальным услугам?

В соответствии с п. 4 ст. 154 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства от 23.05.2006 г. №307, а также в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением

Правительства от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила), в коммунальные услуги входят:

- холодное водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- электроснабжение;
- отопление (в т.ч. снабжение твердым топливом);
- газоснабжение (в т.ч. в баллонах).

Что относится к жилищным услугам?

Согласно Общероссийскому классификатору услуг населению ОК 002-93 (ОКУН), утвержденному постановлением Госстандарта РФ от 28.06.1993 г. №163, в жилищные услуги входят:

- содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- содержание и текущий ремонт лифтового оборудования;
- противопожарные мероприятия;
- предоставление услуг внутридомового освещения мест общего пользования в жилых зданиях;
- сбор и вывоз мусора (твердых и жидких бытовых отходов);
- уборка внутриподъездных и придомовых площадей, газонов, детских, спортивных, хозяйственных и др. площадок.

Правилами регулируются отношения, возникающие между исполнителями и потребителями коммунальных услуг (собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах), установлены их права и обязанности, а также порядок контроля качества предоставления услуг, получаемых гражданами.

Способы управления многоквартирными домами (в соответствии с п. 2 ст. 161 ЖК РФ) могут быть:

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.

Договор управления многоквартирным домом (ст. 162 ЖК РФ).

В случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или)

оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Что относится к общему имуществу многоквартирного дома?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно **(согласно п. 1 ст. 36 ЖК РФ):**

1. помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы);

2. иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4. земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Все это имущество принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Следовательно, и обязанность по его содержанию возлагается на всех собственников путем внесения платы за содержание и ремонт.

Статья подготовлена специалистом консультационного пункта Гайского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Оренбургской области».