Азбука потребителя: Предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства. Ответственность исполнителя за ненадлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД

* 

Фотография из

**Предъявление претензии исполнителю.**

*Оказание услуг по содержанию общего имущества ненадлежащего качества.*

В случае оказания услуг по содержанию общего имущества ненадлежащего качества (например, плохая уборка мест общего пользования, их захламление, повреждение штукатурки, краски на стенах и другое) потребитель вправе обратиться к исполнителю с требованием устранить выявленные дефекты. На основании заявления потребителя Исполнителем должна быть проведена проверка, по результатам которой составляется акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Порядок составления акта регулируется разделом 10 Правил № 354. Один экземпляр акта должен быть передан потребителю.

В случае отказа исполнителя зафиксировать недостатки в акте, собственники вправе самостоятельно составить акт в присутствии свидетелей и председателя Совета МКД, произвести фото-, видеозапись и другое.

После фиксации недостатков исполнитель услуг обязан их устранить. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта в МКД установлены в Приложении № 2 к Постановлению Госстроя № 170. *Так, например, протечки в отдельных местах кровли подлежат устранению в течение 1 суток, разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время – в течение 1 суток и другое.*

Кроме того, Акт выявленных недостатков является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Потребитель вправе потребовать изменения размера платы за оказанную услугу в письменной или устной форме в течении 6 месяцев после соответствующего нарушения. В течение 2 рабочих дней с даты получения заявления о перерасчете, исполнитель должен направить потребителю извещение о дате его получения, присвоенный регистрационный номер и последующее его удовлетворение (либо отказ с указанием таких причин).

Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле, установленной п. 10 Правил N 91.

Например, договором управления МКД предусмотрена еженедельная уборка помещений общего пользования. В сентябре 2019 г. она была пропущена один раз, превышение длительности перерыва составило 7 календарных дней. Стоимость услуги уборки в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества составляет в целом по дому 5000 руб. (размер ежемесячной платы за каждую оказываемую услуг должен быть указан в договоре управления МКД, либо в смете расходов по содержанию общего имущества).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен снизиться на 1167 руб.:

5000 руб. / 30 дн. х 7 дн., где:

- 5000 руб. – ежемесячная стоимость услуги,

- 30 дней - количество календарных дней в месяце,

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

На данную сумму делается перерасчёт оплаты на общедомовые нужды, каждому собственнику размер снижения вычисляется пропорционально площади его квартиры. Перерасчет должен быть отражен в квитанциях.

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.

Кроме того, в случае, если управляющая организация не выполнила определенную работу в указанный в договоре срок либо не устранила недостатки выполненной работы в установленный срок (ст. 28 Закона о защите прав потребителей), собственники вправе привлечь иное лицо (другую подрядную организацию) для выполнения данной работы, при этом у них возникает право требовать возмещения затрат с управляющей организации.

*Выполнение работ по текущему ремонту ненадлежащего качества.*

При выявлении недостатков выполненных работ по текущему ремонту и (или) причинении такими недостатками вреда имуществу собственников собственники вправе в течение гарантийного срока обратиться с претензией к Управляющей компании (если договоры с подрядными организациями были заключены УК), либо непосредственно в подрядные организации. От имени собственников вправе выступать конкретный собственник, имуществу которого в связи с некачественными работами причинены убытки, председатель совета МКД, иные собственник, выбранные решением общего собрание на представление интересов всех собственников в доме.

Для фиксации недостатков необходимо составить акт либо произвести фиксацию с помощью иных доказательств (*см. разъяснения выше*). К претензии также необходимо приложить данные акт и другие доказательства, подтверждающие причинение вреда и его размера (например, заключение независимой экспертной организации).

**Судебный порядок.**

При отказе исполнителя услуг в добровольном порядке удовлетворить заявленные требования потребитель вправе обратиться с иском в суд. При ненадлежащем содержании общего имущества потребитель вправе потребовать обязать исполнителя услуг произвести перерасчет оплаты, а также выполнить необходимые мероприятия по содержанию имущества. Также п. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей предоставляет потребителю право требовать уплаты неустойки в размере 3% от цены выполнения работы (оказания услуги) за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки исполнения.

В случае причинения ущерба имуществу потребителя ненадлежащим содержание общего имущества либо некачественными работами по текущему ремонту, потребитель вправе требовать возмещения причинённых ему убытков, приложив доказательства размера таких убытков (например, заключение независимой экспертизы).

**Административная ответственность.**

Невыполнение исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ, кооперативом) обязанности по осуществлению содержания и ремонтаобщего имущества в МКД влечёт административную ответственность по **ст. 7.22 КоАП РФ.** В целях привлечения исполнителя к административной ответственности по указанной статье, гражданину рекомендуется обратиться с письменным заявлением в **Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области по адресу: 620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101.**