

**АЛГОРИТМ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА БРЯНСКА
С УПРАВЛЯЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ УПРАВЛЕНИЕ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА БРЯНСКА**

В соответствии с действующим жилищным законодательством собственниками многоквартирного дома может быть выбран один из следующих способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом,
- управление управляющей организацией.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 2.3. статьи 161 Жилищного кодекса РФ управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

На основании части 11 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее по тексту – ЖК РФ) товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом может быть заключен

договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией. Коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме в указанном случае будут предоставляться управляющей организацией.

В других случаях коммунальные услуги собственникам и пользователям предоставляются лицами, несущими ответственность за содержание сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данном доме.

В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иной организацией, производящей или приобретающей коммунальные ресурсы (далее - Исполнитель), обязанностей по договору управления многоквартирным домом собственник (пользователь) помещения многоквартирного дома вправе подать жалобу (заявление, требование, претензию) непосредственно исполнителю.

В соответствии с пунктом 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (ред. от 06.05.2011) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам") исполнитель обязан:

- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;
- в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;
- при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы,

в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки;

- информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

- по требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления 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.

В случае оказания (выполнения) исполнителем услуг (работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность исполнитель обязан снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 06.05.2011) "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".

На основании вышеуказанного нормативно-правового акта собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу (исполнителю), а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Лицо, которому направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователями таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, может быть осуществлен в соответствии с пунктом 5 части 5 статьи 161.1 ЖК РФ. Указанный контроль осуществляется советом многоквартирного дома, количество членов которого устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме может быть осуществлен в соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ председателем совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

К полномочиям председателя совета многоквартирного дома относится также подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направление в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, принятых по договору управления.

На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, председатель совета многоквартирного дома может выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Наряду с указанным способом защиты (восстановления) нарушенных прав собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора управления многоквартирным домом или об изменении способа управления данным домом в случае невыполнения управляющей организацией условий такого договора. Данное право предоставлено собственникам частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ.

Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме, председатель совета многоквартирного дома, органы управления товарищества собственников жилья либо органы управления жилищного кооператива или органы управления иного специализированного потребительского кооператива имеют право на обращение в орган местного самоуправления - комитет по жилищно-коммунальному хозяйству Брянской городской администрации - в случае

невыполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления, на основании статьи 165 ЖК РФ.

Органом, уполномоченным законодателем на осуществление государственного жилищного надзора, организацию и проведение проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, является Государственная жилищная инспекция Брянской области.

Предметом проверки в соответствии со статьей 20 ЖК РФ является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, порядка предоставления коммунальных услуг, требований к осуществлению оценки соответствия жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений, а также направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

Наряду с исполнением договорных обязательств обязанностью управляющей организации является предоставление гражданам по их запросам информации об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах

оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах. Данная обязанность закреплена в части 2 статьи 165 ЖК РФ. Требования к составу информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями, порядку, способам и срокам ее раскрытия, а также особенности раскрытия информации и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, установлены стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.