

Права и обязанности граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Сфера жилищно-коммунального хозяйства является одной из наиболее социально значимых отраслей, поэтому противодействие коррупции является первостепенной задачей. В целях профилактики преступлений коррупционной направленности в сфере жилищно-коммунального хозяйства была разработана памятка о наиболее часто встречающихся нарушениях в жилищно-коммунальной сфере и методах противодействия им.

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 23.05.2006 № 307 «Об порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
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 30.06.2004 № 322 «Об утверждении положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека».

Каждый гражданин в стране больше любит знать все свои права, чем помнить об обязанностях. Это касается и административно-руководящих должностей, и простых рабочих, и тех, кто предоставляет услуги, и тех, кто ими пользуется, причем абсолютно во всех отраслях и сферах деятельности. Одна из самых конфликтных сфер обслуживания - жилищно-коммунальная. То ли в силу особенностей профессий данной отрасли, то ли по причине недостаточной квалификации и нежелания работать, но постоянное отстаивание своих прав потребителями услуг, то есть жильцами, сталкивается с противостоянием обратной стороны и доказыванием ею своих обязанностей, в которые, по их словам, никак не входит решение возникшей у вас проблемы. В некоторых случаях защита прав потребителей ЖКХ осуществляется с участием суда.

Какие права и обязанности должны знать и соблюдать потребители предоставляемых ЖКХ услуг?

Потребитель имеет право:

- на обеспечение качества условий проживания в соответствии с установленными стандартами, на повышение благоустройства жилища до уровня, сложившегося в населенном пункте;
- на своевременное и качественное обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также обслуживание и ремонт своего жилища (квартиры, индивидуального дома), обеспечивающих сохранность жилища и комфортность проживания в нем в соответствии с требованиями стандартов;

- на беспрепятственное и бесперебойное получение коммунальных услуг в необходимом ему объеме, не причиняющих вреда его жизни, здоровью и имуществу;
- на участие в решениях об использовании общего имущества и повышении благоустройства придомовой территории многоквартирного дома;
- на контроль (установку приборов учета в заявительном режиме) и оплату фактических объемов потребленных коммунальных услуг;
- на снижение платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, на прекращение оплаты коммунальных услуг за время перерывов, превышающих установленные сроки;
- на возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью, имуществу потребителя, а также на компенсацию морального вреда, на уплату исполнителем неустоек (штрафов) при нарушении регламента работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и параметров качества коммунальных услуг;
- на выверку у исполнителя расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя);
- на защиту, в том числе досудебную, его прав через территориальные подразделения государственной жилищной инспекции или муниципального заказчика;
- на полное или частичное освобождение от обязанностей по оплате отдельных видов жилищно-коммунальных услуг за весь период временного отсутствия по месту постоянного жительства (регистрации), но в пределах трехлетнего срока;
- на информацию о своих правах по получению жилищно-коммунальных услуг и процедуре их защиты;
- другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договором.

Потребитель обязан:

- соблюдать правила пользования жилищем, общим имуществом многоквартирного дома и придомовой территорией, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних квартирах и домах;
- своевременно и полностью оплачивать предоставляемые ему жилищно-коммунальные услуги;
- поддерживать состояние занимаемого жилища, в том числе индивидуального жилого дома, в исправном техническом состоянии, производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилища, включая его инженерное оборудование и индивидуальные приборы учета в сроки, установленные жилищным законодательством. Непосредственная реализация указанных функций может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию;
- обеспечивать возможность своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых и внутриквартирных систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое жилище имеющих соответствующие полномочия должностных лиц: исполнителя и контролирующих организаций;
- немедленно сообщать в аварийную службу исполнителя об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям;
- уведомлять исполнителя в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменении количества проживающих, возникновении или

прекращении права на льготы и др.) и необходимости соответствующего пересчета платежей за обслуживание жилья и коммунальные услуги;

- другие обязанности, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договором.

Потребителю запрещается:

- производить без разрешения собственника жилищного фонда, без уведомления исполнителя и без соблюдения установленного порядка изменение и перенос конструктивных элементов жилища вентиляционного, отопительного и другого инженерного оборудования, внутренних инженерных сетей или подключения к ним, не соответствующие проектным характеристикам здания;
- использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимую нагрузку внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения;
- допускать совершение действий, приводящих к порче жилища, общего имущества многоквартирного дома или конструкций здания, нарушению внешнего облика здания и придомовой территории, принятых архитектурно-планировочных и градостроительных решений;
- нарушать и изменять согласованные в установленном порядке схемы учета потребления коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.

Права и обязанности собственника жилища в многоквартирном доме

Собственник жилища, находящегося в многоквартирном доме, наряду с основными правами потребителя имеет право:

- на участие в решениях об использовании, реконструкции или другом изменении режима эксплуатации общего имущества и всего многоквартирного дома, в котором он проживает (в том числе придомовой территории и встроенно-пристроенных помещений), о выборе исполнителя по каждому виду услуг, о внедрении новых видов обслуживания;
- самостоятельно участвовать в выработке условий договоров с исполнителем, контролировать выполнение им своих обязательств, осуществлять иные действия, необходимые для обеспечения своих прав и интересов и/или поручать их выполнение управляющей организации.

Собственник жилища в многоквартирном доме обязан:

- принимать долевое участие в оплате общих расходов по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту жилого дома;
- сообщать исполнителю о сдаче жилища внаем или в аренду, предоставлять ему данные, позволяющие идентифицировать нового потребителя или владельца;
- обеспечивать предоставление потребителю жилищно-коммунальных услуг. В необходимых случаях обращаться к исполнителю для внесения изменений и дополнений в договор о предоставлении жилищно-коммунальных услуг.