

# ШТРАФНОЙ УДАР

Начиная с этого года жители МКД вправе получать компенсацию от управляющих и коммунальных компаний за некачественные услуги.

Нарушитель будет обязан не только сделать перерасчет, но и заплатить штраф пострадавшему собственнику квартиры: за некачественную услугу – 30 процентов от ее стоимости, а в случае неверно выставленного в квитанции счета – 50 процентов от ошибочно обозначенной в ней суммы. О том, невыполнение каких услуг чревато для управленцев и коммунальщиков штрафом и каков механизм привлечения их к ответственности в свете нового закона, журналисту газеты «Южно-Сахалинск сегодня» рассказала исполнительный директор ассоциации собственников жилья «Мой дом» Наталья КВАШИНА.



– Постановлением правительства Российской Федерации еще в 2013 году был утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. В этом перечне в числе обязательных для исполнения управдомами больше сотни пунктов. В их обязанности входит, например, ежекварталь-

ное обследование несущих конструкций дома, в том числе стен и фундамента, а также систематическая проверка состояния крыш, чердаков, подвалов, фасадов и многое другое. При выявлении повреждений УК должна провести восстановительные работы. План действий в ряде случаев подлежит согласованию с собственниками. То есть управляющая организация должна не просто наблюдать за домом, но и надлежаще его обслуживать и содержать. И перечень – это тот самый норматив, которым она должна руководствоваться.

С этого года управляющие компании освободили от обязанности заключать договор с коммунальщиками. При этом ресурсоснабжающие организации по-прежнему несут ответственность за услугу до ввода в дом, а внутридомовые сети, как и ранее, находятся на обслуживании в управляющей компании. Поэтому в случае появления домовых проблем сначала нужно обратиться в свое ЖЭУ. Его специалисты обязаны разобраться в причинах и составить соответствующий акт с последующим снижением платы за некачественную услугу. Если начнется волокита, то собственники вправе составить акт сами. Мутная вода из-под крана или ее длительное отсутствие, холодные батареи, не вывезенные вовремя мусор или снег, грязь в подъезде, лед на крыльце или появление деформации в конструкциях здания – все это повод для действия. Нужно понимать, что благопо-

лучие дома в первую очередь в руках его жителей.

– **Давайте напомним, что является основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги.**

– Установленный факт предоставления ее с нарушением качества или полного отсутствия. Подтвердить его можно несколькими способами. Например, зафиксировать в акте проверки качества коммунальных услуг, в том числе и составленном потребителем в отсутствие исполнителя. При этом акт должен быть подписан не менее чем двумя другими собственниками (помимо инициатора) и председателем совета многоквартирного дома или председателем ТСЖ или кооператива. Свидетельствовать о плохом качестве услуги могут также общедомовые или индивидуальные приборы учета, правда, только в том случае, если они способны сохранять зафиксированные сведения. То есть для того, чтобы получить компенсацию, вину управляющей или коммунальной компании придется доказывать. И, когда дело дойдет до суда, хорошо бы заручиться свидетельскими показаниями. В качестве свидетелей стоит привлечь соседей, которые смогут подтвердить, например, отсутствие воды, тепла или света.

Но прежде жалобу на некачественную услугу или ее отсутствие необходимо направить в Государственную жилищную инспекцию Сахалинской области. Все компетенции по проведению расследова-



ния и установление фактического виновника, то есть организации, которой необходимо предъявить претензию.

При наличии нарушения в предоставлении коммунальных услуг их исполнитель обязан уменьшить размер платы вплоть до полного освобождения потребителя от платежа. Собственник же вправе в этом случае требовать от исполнителя и уплаты штрафа, и даже возмещения морального ущерба.

Но для этого, повторю, придется обратиться в суд.

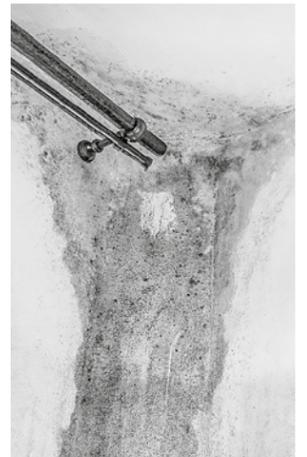
– **Как быстро и каким образом можно будет получить компенсацию, если управляющей или коммунальной организации присудят штраф?**

– На руки собственники деньги не получат. Штраф вычтут из суммы платежа за следующий месяц, то есть итоговая цифра в квитанции будет меньше на его размер. Надеюсь, что теперь многие управляющие компании станут более добросовестно выполнять свои договорные обязательства. Ведь штрафы способны нанести серьезный удар финансово-хозяйственной деятельности домоуправлений, свести на нет их коммерческий интерес.

Кстати, все мы возлагали большие надежды на лицензирование. Казалось бы, оно должно было дисциплинировать организации, которые управляют нашими домами, подвигнуть их к качественному обслуживанию. Однако у многих собственников сложилось впечатление, что

после получения лицензии некоторые УК вообще перестали работать и сегодня их деятельность сводится лишь к исполнению предписаний ГЖИ. Жилищники прекрасно понимают, что, не делая они и этого, часть домов из их управления просто изымут, а это снижение доходов, а то и утрата лицензии... Получается, ожидаемого эффекта лицензирование все же не дало.

Остается надеяться, что более результативной окажется штрафная система.

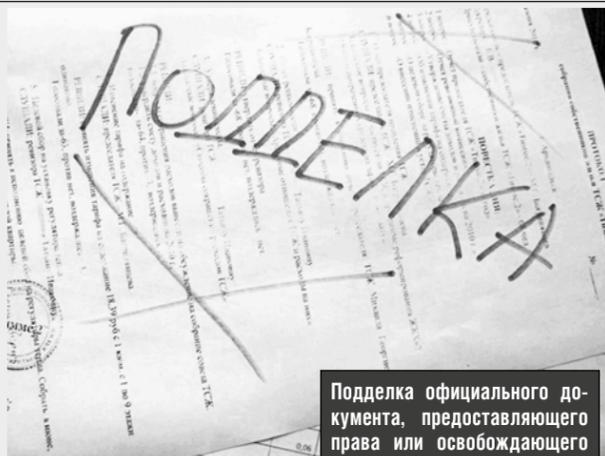


## АРЕСТ ЗА ПРОТОКОЛ

Фальсификация решений общего собрания собственников жилья теперь строго наказуема.

Положениями Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирных домах (МКД) наделены широким спектром полномочий в отношении того, как именно и кем будет осуществляться управление МКД. Многие вопросы связаны с получением денежных средств от владельцев помещений. Такое положение дел неизбежно приводит к тому, что отдельные лица (а то и группа лиц) пользуются пробелами в законодательстве в мошеннических целях. Согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом

исполнительной власти, который осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» устранил некоторые из пробелов в части статуса документов общего собрания собственников помещений в МКД. Например, часть 1 ст. 46 дополнена положениями о том, что решения и протокол общего собрания собственников помещений являются официальными документами. Другими словами, теперь это все документы, удостоверяющие факты и влекущие за собой юри-



дические последствия в виде возложения на хозяев помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в конкретном доме, а также изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей. Чем официальный документ отличается от неофициального? Главным образом тем, что в отношении подделки официального документа статьей 327 Уголовного кодекса РФ предусмотрено на-

казание вплоть до лишения свободы на срок до 2 лет. Ответственность здесь в зависимости от состава нарушения предполагает также или принудительные работы на срок до 2 лет, или арест на срок до 6 месяцев.

Если УК в течение одного года неоднократно получала предписания об устранении нарушений и они исполнялись недолжным образом, то после вынесения судом административных наказаний дом, по которому совершались нарушения, могут исключить из реестра лицензии. Если такие нарушения примут масштабный характер и УК потеряет более 15 процентов управляемых многоквартирных домов, ГЖИ на основании решения лицензионной комиссии может обратиться в суд о лишении предприятия лицензии. Его руководитель после этого 3 года не сможет занимать аналогичные должности.

Подготовила Лариса РУСАЯ