

В управление Роспотребнадзора стали массово поступать обращения с просьбами принять меры в отношении Управляющих компаний, в связи с неисполнением ими обязанностей по своевременному ремонту крыш (в этом году дождливое лето показало все огрехи безграмотного управления).

Напоминаем, что должностные лица Роспотребнадзора не уполномочены составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных ст.7.22, 7.23.3.КоАП. Поскольку в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 (далее Правила) указано, что Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (Государственная жилищная инспекция). Поэтому обращения граждан в Роспотребнадзор по данным вопросам, в порядке предусмотренном ФЗ № 59 от 21.04.2006 «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» направляются в Государственную жилищную инспекцию Республики Алтай. (г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 182 телефон – 8-38822-9-40-98).

Нужно помнить, что в соответствии с п. 2, Правил, крыши, чердаки и вентиляционная система входят в состав общего имущества. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается в соответствии с п.16 этих же Правил собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей или иной организацией, являющейся исполнителем услуги - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Содержание общего имущества обеспечивается за счет обязательных платежей. В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги входит плата за содержание и ремонт жилого помещения. Платежи включают в себя плату за коммунальные услуги, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, если вы исправно платите коммунальные платежи, то вы априори имеете полное право потребовать от Управляющей компании проведения своевременного ремонта кровли.

Что же делать, если вам не повезло с управляющей компанией и вы обнаружили следы течи, а потолок или стены в вашей квартире выглядят подобным образом?



Прежде всего, необходимо произвести осмотр и составить акт, в котором должен быть зафиксирован факт протечки, причина протечки и перечень поврежденного имущества. Акт должен быть составлен и подписан уполномоченным представителем управляющей компании не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. Если сторона, ответственная за причинение вреда, вызванного протечкой крыши, будет уклоняться от проведения осмотра и составления акта, то эти действия можно совершить без неё, пригласив соседей и технического специалиста.

Акт является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства по обеспечению безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Для оценки причиненного ущерба можно воспользоваться услугами независимого оценщика в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стоимость восстановительных работ должен возместить причинитель вреда - управляющая компания или иное лицо осуществляющее управление домом (данное правило не распространяется на случаи самоуправления).

Жилец, понесший убытки в результате ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества дома, имеет право в соответствии со ст. 29. Закона о защите прав потребителей потребовать от исполнителя безвозмездного устранения недостатков выполненных работ (оказанных услуг), возмещения понесенных жильцом расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами, а также компенсации морального вреда (ст. 15 Закона). В соответствии с п.2 ст. 13 Закона убытки причиненные потребителю возмещаются в полном объеме.

После устранения недостатков (т.е. проведения ремонта кровли) управляющей компанией, необходимо подать претензию об устранении следов течи (т.е. когда, чьими силами будет производиться ремонт). В случае отказа в добровольном возмещении причиненного вреда, необходимо воспользоваться правом на судебную защиту. Наряду с ущербом пострадавшее лицо сможет взыскать с виновного и судебные расходы, к

которым в частности относятся расходы на оплату услуг юристов, представляющих интересы истца в судебном разбирательстве.

При судебном разбирательстве специалисты Управления готовы дать заключение по делу в пределах своей компетенции.