



первый заместитель прокурора республики
государственный советник юстиции 3 класса
Пономарев В.И.

Отдельные вопросы прокурорского надзора в жилищно-коммунальном хозяйстве

Сегодня надзор за исполнением жилищно-коммунального законодательства в числе наиболее приоритетных направлений работы органов прокуратуры республики.

Круг вопросов в сфере ЖКХ достаточно широкий. Это надзор за исполнением закона при регулировании и применении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, использовании финансовых ресурсов, в том числе выделяемых из бюджетов различных уровней, подготовке и прохождении отопительного сезона, модернизации жилищно-коммунального хозяйства, а также законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и многие другие.

По всем этим вопросам прокурорами проводятся проверки, по выявленным нарушениям закона принимаются меры реагирования.

В текущем году выявлено более 3 тысяч нарушений законодательства в данной сфере, принесено 170 протестов, внесено 1223 представления об устранении нарушений закона, по которым 676 лиц привлечено к дисциплинарной ответственности. К административной ответственности привлечено 349 виновных лиц, объявлено 440 предостережений о недопустимости нарушения закона, в суды направлено 321 исковое заявление, по материалам прокурорских проверок следственными органами возбуждены 10 уголовных дел.

Наиболее часто прокуроры выявляют нарушения закона, связанные с ненадлежащим качеством предоставленных коммунальных ресурсов, ограничением и прекращением их подачи, неправомерным начислением гражданам платы за жилищно-коммунальные услуги, необоснованными

перерасчетами такой платы, ненадлежащим содержанием и обслуживанием управляющими компаниями жилищного фонда и другие.

Анализ практики прокурорского надзора позволяет выявить проблемные вопросы в этой сфере, с решением которых сталкиваются граждане в повседневной жизни. Один из них касается правомерности выставления счетов на оплату коммунальных услуг.

В последнее время в органы прокуратуры республики все чаще стали обращаться граждане по вопросам получения ими «двойных» платежей на оплату жилищно-коммунальных услуг, когда вместо одной привычной квитанции жители получают сразу две от разных управляющих компаний, управляющей компании и товарищества собственников жилья либо от управляющей компании и ресурсоснабжающей организации.

Как показывает практика прокурорского надзора, довольно часто происходят такие случаи, когда жители дома решают сменить управляющую организацию, выбирают новую управляющую компанию, заключают с ней договор управления домом, либо изменяют способ управления на управление товариществом собственников жилья.

Например, в прокуратуру г.Сарапула обратились собственники помещений одного из многоквартирных домов по ул.Молодежная с вопросом о получении квитанций по оплате за жилье одновременно от управляющей организации «Перспектива» и товарищества собственников жилья этого дома.

В ходе проверки установлено, что в связи с ненадлежащим обслуживанием дома управляющей организацией общее собрание собственников помещений в доме в 2013 году приняло решение создать товарищество собственников жилья (ТСЖ) для самостоятельного управления домом. ТСЖ приняло решение о расторжении договора управления и переходе на самостоятельное управление, о чем уведомило управляющую организацию. Однако управляющая организация после расторжения договора управления продолжала начислять жителям дома плату за жилищно-коммунальные услуги, предъявляя счета-извещения. Учитывая, что управление многоквартирным домом фактически осуществлялось силами ТСЖ, эта организация жителям дома также направляла платежные документы для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Мерами прокурорского реагирования незаконные действия управляющей организации пресечены, права жителей дома восстановлены. По постановлению прокурора города ТО Управления Роспотребнадзора по УР в г.Сарапуле привлекло управляющую компанию «Перспектива» к административной ответственности по ст.14.7 КоАП РФ (обман потребителей) в виде штрафа.

В ряде случаев собственники помещений в доме, выбирая новую управляющую организацию, забывают расторгнуть ранее заключенный договор управления домом. Согласно действующему законодательству, если не истек срок действия такого договора управления домом, и нет оснований для его досрочного расторжения, то все права по управлению домом остаются у управляющей организации, являющейся стороной в этом договоре. При этом

право начисления и сбора с жильцов дома денежных средств за жилищно-коммунальные услуги принадлежит той управляющей компании, которой заключен договор с поставщиком коммунальных ресурсов.

Чтобы избежать подобных ситуаций, собственникам помещений в многоквартирных домах следует особое внимание обратить на соблюдение порядка проведения общего собрания жильцов по выбору новой управляющей компании.

Прежде всего, в повестке общего собрания должен найти отражение вопрос о расторжении договора управления с управляющей компанией, и только после этого можно решать вопрос о выборе новой управляющей компании.

При расторжении договора с управляющей компанией до окончания срока его действия необходимо иметь в виду следующее. Согласно закону досрочно расторгнуть договор можно при условии, что управляющая организация не выполняет его условия. Не исключено, что собственники будут вынуждены доказывать в судебном порядке факты ненадлежащего выполнения управляющей компанией договорных обязательств.

Но даже при условии соблюдения требований закона при расторжении договора с управляющей компанией и выборе новой, собственники могут получить «двойные» платежки на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Причины тому могут быть разные. Например, управляющая компания отказывается передавать вновь выбранной компании техническую документацию на дом, без которой невозможно осуществлять управление домом. В этом случае вновь выбранная управляющая организация вправе истребовать техническую документацию на дом в судебном порядке, а также обратиться в антимонопольную службу (УФАС по УР), поскольку отказ ранее управлявшей домом компании в передаче его технической документации образует состав административного правонарушения – недобросовестной конкуренции.

Возможна ситуация, когда управляющая компания при расторжении с ней договора может предъявить жителям счет за ранее проведенный капитальный ремонт дома или оказание других услуг, которые на момент расторжения договора остались неоплаченными. В данном случае собственники обязаны будут оплатить предъявленные им счета.

При получении счетов-извещений на оплату коммунальных услуг одновременно от ресурсоснабжающей организации и от организаций, управляющих жилыми домами, следует иметь в виду, что ресурсоснабжающая организация вправе начислять плату за коммунальные услуги (включая коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме) напрямую гражданам лишь в определенных случаях:

- 1) когда собственники жилых помещений в доме на общем собрании приняли решение о непосредственном управлении домом,
- 2) при отсутствии заключенного договора между управляющей компанией (ТСЖ) и ресурсоснабжающей организацией:

- в случае расторжения договора с управляющей компанией (ТСЖ) в связи с задолженностью, до момента урегулирования спора (погашения задолженности);

- в случае уклонения управляющей компанией (ТСЖ) от заключения договора ресурсоснабжения.

Если дом находится под управлением управляющей компании (ТСЖ), то ресурсоснабжающая организация вправе выставить плату за коммунальные ресурсы напрямую гражданам только по индивидуальному потреблению (без потребления на общедомовые нужды) и только при условии, что имеется решение общего собрания собственников помещений в доме о заключении договоров напрямую с ресурсоснабжающей организацией. В части потребленного ресурса на общедомовые нужды плата начисляется управляющей компании (ТСЖ).

Граждане, у которых возникают сомнения в правомерности начисления платы за коммунальные услуги, могут обратиться с соответствующим заявлением в Государственную жилищную инспекцию, органы муниципального жилищного контроля либо в органы прокуратуры.

В прокуратуре республики прием сообщений граждан и должностных лиц о нарушениях законодательства в жилищно-коммунальной сфере осуществляется по рабочим и выходным дням круглосуточно дежурным прокурором по телефону 78-45-78. Обращение в форме электронного документа, включая приложения к нему, также можно направить в Интернет-приемную прокуратуры республики (электронный адрес: prosecutor@udm.net).

С апреля 2013 года в прокуратуре республики создан и функционирует общественный совет по защите прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в состав которого вошли руководители общественных организаций, занимающихся защитой прав граждан в сфере ЖКХ. Наиболее крупные из них организовали общественные приемные, в которых активисты указанных организаций ежедневно ведут прием граждан, дают им необходимые консультации (тел. 78-30-24, 97-07-93).