

Жилищное хозяйство. Управление и эксплуатация в жилищном секторе

Что должна обеспечить жильцам управляющая компания?



А.Захарченко, ИА "Свободная Пресса"

Когда государство озаботилось ужесточением платежной дисциплины среди граждан, нелишним будет знать, что они могут требовать с коммунальщиков за свои кровные. Сегодня мы напоминаем читателям об обязанностях управляющей компании.

Типовой перечень услуг

В последнее время собственникам помещений во многоквартирном доме приходится ой как несладко. Стоимость коммунальных услуг растет как на дрожжах, в едином платежном документе появляются новые обязательные сроки, цифры в которых заставляют хвататься за сердце даже самых стойких оптимистов. И если в столице и крупных городах управляющие компании все-таки побаиваются откровенно манкировать своими обязанностями, то в провинциях, где, как говорится, до бога высоко, а до царя далеко, такое случается сплошь и рядом.

А между тем за ту сумму, которая каждый месяц фигурирует в строке единого платежного документа (ЕПД) "содержание и ремонт жилого фонда", коммунальщики должны изрядно поднапрячься.

В общих чертах, отмечают представители юридического сообщества, специализирующиеся на решении подобных вопросов, то управляющие компании силами своих сотрудников (в некоторых случаях - сторонних подрядчиков) обязаны обеспечить жильцам чистоту на прилегающей территории. Также они должны содержать в исправном и комфортном для использования состоянии в любое время года те помещения, которые входят в состав общего имущества многоквартирного дома. Кроме того, в сфере именно их ответственности лежит:

- обеспечение бесперебойной поставки по внутридомовым инженерным сетям тепла, воды (включая водоотведение), газа, электричества и контроль за количеством и качеством этих ресурсов;
- диспетчерское обслуживание объекта для оперативного устранения аварий;
- ведение технической документации на обслуживаемые здания, объекты, а также проведение

их систематических техосмотров и обследований.

Если же конкретизировать вышеуказанные условия, то на практике ситуация должна выглядеть следующим образом (в основу перечня работ положены следующие документы: Приложение № 4 к Постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", Приложение № 2 к "Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК" 02 апреля 2004 года, утвержденное Госстроем РФ, а также Постановление Правительства РФ от 03 апреля 2013 года N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Во-первых, работники обслуживающей организации должны своевременно заделывать появляющиеся на внешних стенах зданий трещины и швы, удалять представляющие опасность износившиеся элементы декора (плитка, штукатурка и т. п.), контролировать исправное состояние кровли, подъездных козырьков, ограждений, укреплять или (при необходимости) заменять подъездные двери и окна.

Во-вторых, они должны перед наступлением холодов утеплять дверные проемы и окна, а зимой - удалять снег и наледь с крыш, заменять вышедшие из строя лампы внутриподъездного освещения.

В-третьих, обслуживающая организация раз в год (обычно весной) должна проводить генеральную уборку всего подъезда (мыть окна, плафоны освещения, батареи отопления, двери, перила, лестницы, подоконники, почтовые ящики). Кроме того, раз в месяц УК должна проводить влажную уборку всех лестничных маршей и площадок, раз в неделю - убирать лестничные марши и площадки выше второго этажа, а уж лестницы и пролеты первых двух этажей (а при наличии - и лифт) убирать каждый день.

В-четвертых, УК обязана убирать мусор с придомовой территории ежедневно (в теплое время года - подметать и поливать газоны, зимой - очищать от наледи и снега околоподъездную территорию, а тротуары обрабатывать противогололедными материалами). Если у дома находится детская площадка, то по мере необходимости красить и ремонтировать ее.

В-пятых, на нее возлагаются обязанности по обследованию и обслуживанию общедомовых коммуникаций. Соответственно, работники управляющей компании должны контролировать состояние электрокабелей (до входных дверей квартир), проверять заземление, замерять сопротивление изоляции проводов и приборов. Они же отвечают за включение и отключение центрального отопления (сезонные работы по сливу воды и заполнению системы, устранение воздушных пробок в стояках и радиаторах, утепление трубопроводов в подвалах и на чердаках), а также за исправное состояние канализационной и водопроводной систем (включая трубопровод горячего водоснабжения).

В-шестых, внутри дома и на прилегающей территории обслуживающая организация выполняет все необходимые работы во время возникновения аварийной ситуации и нивелирует следы вмешательства после ее ликвидации.

Кроме того, УК должна проводить сезонные работы по дератизации и дезинсекции общедомового имущества (проще говоря, периодически уничтожать появляющихся в доме тараканов, мышей и прочих грызунов и насекомых).

Конкретные обязанности

Однако представители юридического сообщества отмечают: все вышеуказанное де-юре является лишь рекомендациями. Четкий и подробный список выполняемых работ (как и сроки, а также

иные нюансы их подготовки и выполнения) приписывается в договоре управления с собственниками помещений во многоквартирном доме. Он утверждается на общем собрании жильцов, и, по-хорошему, его копия (вместе с необходимыми приложениями и дополнениями) должна быть на руках у каждого владельца жилого помещения.

Если договор по каким-либо причинам у собственника отсутствует, то последний может получить его, обратившись с письменным заявлением в обслуживающую организацию. В случае, когда в подобном документе отсутствуют конкретные обязанности управляющей компании (как показывает практика, последние не стремятся обострять отношения с гражданами и все же фиксируют минимальный перечень), то собственники могут инициировать проведение общего собрания во многоквартирном доме (как готовиться к такому мероприятию, мы уже рассказывали в конце августа), на котором они определяют необходимый список и потребуют занести его в договор.

Если представители УК отказываются это делать (или вообще всеми правдами и неправдами утаивают содержание договора управления), то это прямой путь для жалобы (лучше всего - коллективной) в надзорные органы.

Интересный момент: согласно постановления Высшего Арбитражного суда РФ 6464/10, а также постановления Пленума ВАС от 17 февраля 2011 года № 11, если договор управления многоквартирным домом отсутствует вовсе, или в нем не прописаны конкретные обязанности УК, то это не освобождает последнюю от выполнения вышеперечисленных работ и услуг.

Кого боятся УК

Направлять претензии к работе обслуживающей организации можно по трем адресам.

Во-первых, это местное отделение Государственной жилищной инспекции.

Во-вторых, это местные и региональные отделения Роспотребнадзора.

В-третьих, это местная прокуратура. В первые две инстанции писать можно практически сразу же по мере выявления проблем, причем жалобы могут дублировать друг друга. А вот прокуратура - это уже, что называется высшая ступень. Для обращения в этот орган лучше иметь на руках письменные ответы предыдущих организаций и копии первоначальных претензий (так что все жалобы надо составлять в двух экземплярах).

Правда, юристы рекомендуют сначала все же обратиться с письменной жалобой на недобросовестную работу непосредственно в саму обслуживающую организацию. Нередко после первого же подобного обращения по адресу расположения проблемного объекта все налаживается как по мановению волшебной палочки.

Стоит ли овчинка выделки?

Учитывая особенности российской системы правосудия, отмечают многие адвокаты, не факт, что после жалобы обслуживание объекта оперативно и кардинально улучшится. Однако спокойной жизни обслуживающей организации также не видать, и штрафы за нерадение ей платить все же придется. Так, например, весьма показательный процесс прошел недавно в подмосковной Коломне.

Жильцы одного из многоквартирных домов обратились в Госжилинспекцию с жалобой на ненадлежащее выполнение местной УК "Департамент городского хозяйства" своих обязанностей и отсутствие какой-либо реакции на обращения жителей. Инспекторы выявили при осмотре ряд нарушений (растрескивание отмостки, частичное разрушение подъездных козырьков, проседание крыльца, повреждение краски и штукатурки внутри подъездов), квалифицировали это как нарушение лицензионных требований, составили протокол и направили дело для рассмотрения в мировой суд. Представители же управляющей компании настаивали на том, что нарушения

являются малозначащими. По их версии, нарушены были не лицензионные требования, а правила предпринимательской деятельности по управлению домом. Однако суд города признал нарушение серьезным, а доводы УК "ДГХ" - противоречащими российскому законодательству. В результате компания должна в определенные сроки устранить все нарушения и заплатить штраф в размере 125 тысяч рублей.

Фото: (с) KM.RU, Илья Шабардин

Источник: <http://www.km.ru/nedvizhimost/2015/09/18/nedvizhimost/764369-cto-dolzha-zhiltsam-upravlyayushchaya-kompaniya>