

Юридическая страница

За что можно подать в суд на представителей ЖКХ?



Нарушение законов и прав граждан в сфере ЖКХ – серьезная проблема в России, утверждают юристы. У жителей домов много требований к управляющим: от снижения тарифов на обслуживание и ремонт общего имущества до установки табличек на домах. Нередко граждане в ответ получают отказ и начинают судебные разбирательства. Адвокат и руководитель юридического центра Олег Сухов рассказал «Недвижимости Mail.Ru», за что можно подать в суд на представителей ЖКХ и какие проблемы решить.

Что обязана делать для жильцов управляющая компания?

Функции управляющей организации определяют собственники квартир

Чаще всего в судебных исках владельцы жилья указывают на необоснованное завышение тарифов. Например, дом обслуживает управляющая компания, и должна его ремонтировать и содержать и управлять имуществом. Размер платы за услуги определяется на общем собрании собственников. Если на собрании такой вопрос не рассматривался, то действия организации по завышению тарифов будут признаны незаконными.

Что делать, если на оплату коммунальных услуг пришло две платежные квитанции от разных управляющих компаний, и оплата произведена сомнительной организации? В такой ситуации адвокат советует обращаться в суд с иском, требуя признать действия одной из компаний по выставлению счетов-квитанций на оплату услуг незаконными. Дело в том, что одна из них действует без законных оснований, не имея договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, аккумулируя средства на собственном счете. Суд помимо удовлетворения основного требования, обяжет возвратить необоснованно полученные средства (определение Пермского краевого суда от 26.03.2014 дело № 33-2539).

Залив, затопление, освещение

Частая проблема – затопление подвалов канализационными водами, когда жильцы заявляют о появившемся неприятном запахе и звуке льющейся воды. Ответственность в таком случае ложится на управляющую компанию, в обязанности которой входит исполнение требований санитарного законодательства. Санитарные правила и нормы (СанПиН) категорически не допускают затопление подвалов, а если это происходит, то нужно быстро принять меры по устранению неисправностей систем водопровода и канализации. Если меры не приняты, суд может назначить организации штраф (постановление ФАС Северо - Западного округа от 09.06.2008 года дело № А56-50330/2007).

Кроме того, в доме должно быть установлено электрооборудование, которое отвечает за освещение мест общего пользования. Применительно к освещению такие требования установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03. Управляющая компания обязана обеспечить освещение подъездов, лестничных площадок и этажей и вовремя заменять лампочки. Если в подъезде все время темно, жильцы вправе рассчитывать на возмещение морального вреда (ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей»). Правомерным также будет признание бездействия со стороны организации (определение Московского областного суда от 09.12.2010 по делу № 33-23865).

Взыскание убытков ЖКХ

Зима – напряженное время для представителей ЖКХ, поскольку именно коммунальные службы отвечают за своевременную уборку наледей на крышах домов или близлежащих территорий дома. Адвокат Олег Сухов привел такой пример: упал снег с крыши дома и повредил автомобиль одного из жильцов. Суд признал, что убытки должна возместить управляющая компания, поскольку она не выполнила свои обязательства (определение Пермского краевого суда от 13.08.2014 года по делу № 33-6880).

Благоустройство многоквартирного дома

Если на доме нет табличек с указанием номеров подъездов, квартир, названия улицы, то это тоже повод привлечь управляющую компанию к ответственности. Основанием послужат «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», где указано, что в содержание помещений и придомовой территории включается установка таких табличек. Отсутствие указателей с номерами нарушает право на должное внешнее благоустройство дома и ухудшает качество жизни населения (определение Пермского краевого суда от 13.08.2013 года по делу № 33-8273/2013).

https://reality.mail.ru/articles/18591/za_chno_mozhno_podat_v_sud_na_predstavitelej_zhkh/