



Межрегиональное
Общественное Движение
ОГРН 1086600002697
e-mail: control66@rambler.ru
а/я 368, г. Екатеринбург, 620063
тел. (+7)922-60-84-106
«30» ноября 2016 г. № 237/1

Прокурору Санкт-Петербурга

С.И.Литвиненко

Почтамтская ул., д.2/9, г. Санкт-
Петербург, 190000
Тел. (812) 318-26-11

О нарушениях законодательства в сфере
жилищно-коммунального хозяйства

Уважаемый Сергей Иванович!

В Межрегиональное общественное движение «Народный Контроль» поступила информация от жителя города Санкт-Петербург следующего содержания:

«Здравствуйте! Это уже крик о помощи! Пишу от лица собственников многоквартирного дома по адресу: СПб, Вилеровский переулок, б. Управляющая компания ООО «КоммуналСервис-СПб», которую мы кстати не выбирали, нам она досталась от застройщика, систематически нарушает условия договора на обслуживание и все возможные нормы и требования законодательства. Из последнего: отсутствие отопления в нашем доме до 12 ноября, когда отопительный сезон в городе начался еще в октябре. Отсутствие входных дверей в некоторых парадных, систематические отказы в обслуживании и отказы в написании письменных ответов, где бы были указаны причины отказа. Обращения в надзорные органы существенных изменений не дает. Последнюю неделю я со своим 2х летним малышом живу в постоянном шуме. Наша квартира находится на последнем этаже дома. Над нами установлено вентиляционное оборудование, которое неисправно, оно сильно гудит, вибрируют даже стены. В этом аду мы с ребенком живем уже неделю. Отремонтировать вентиляционное оборудование специалисты УК не могут, отключить его на время разбирательств не хотят. Мы не можем находиться в квартире, мы не спим, ребенок по ночам плачет, появились головные боли.»

Направлены письма в Роспотребнадзор, прокуратуру и ГЖИ, но рассматривать заявки будут не менее месяца. Мы столько ждать не можем, я очень переживаю за психическое состояние своего малыша и его физическое здоровье. Другой квартиры у нас нет, переехать в другое место нет возможности. Очень прошу вас посодействовать нам в решении этого и других вопросов. Жильцы дома готовы к бунту, неужели, чтобы решились, наконец, наши вопросы надо доводить людей до кардинальных действий? Поменять УК не получится, так как дом новый и собрать всех собственников не получится. Надеюсь на ваше участие».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 Управляющая Компания как Исполнитель обязана предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Однако Управляющая компания ООО «КоммуналСервис-СПб», обслуживающая многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Вилеровский переулок, д. 6, ненадлежаще оказывает услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Это выражается в следующем.

-отсутствие отопления до 12.11.2016

В п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов N 354 (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354) определено, что при предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха. П. 5.Правил: «Если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. Отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия».

- отсутствие бесперебойного круглосуточного горячего водоснабжения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.2496-09)допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании.

За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

Согласно СанПиН 2.1.4.2496-09 допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С. За каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

- Несмотря на нарушения в сфере предоставления коммунальных услуг, Управляющая компания ООО «КоммуналСервис-СПб» *не производит собственникам жилого дома перерасчет.*

В соответствии с п. 98 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354: «При предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги».

Кроме данных нарушений в многоквартирном доме *не работает домофон, отсутствуют пожарные рукава, мусор в шахте, неисправно вентиляционное оборудование.* Последнее причиняет жителям последних этажей дома физическое и нравственное страдание.

За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация должна нести ответственность перед собственниками в соответствии с действующим законодательством.

Согласно преамбуле Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон N 2300-1) данный Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями,

импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах)

При этом под потребителем понимается гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

В судебной практике разъяснено, что, поскольку граждане являются потребителями услуг, оказываемых управляющей организацией по возмездному договору управления многоквартирным домом, на данные правоотношения распространяется Закон № 2300-1 (вопрос 3 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2013 года, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014, Определение Верховного Суда РФ от 02.02.2016 № 18-КГ15-246).

По вопросу возможности привлечения управляющей организации к ответственности по Закону N 2300-1 за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу потребителя в виде взыскания убытков, а также морального вреда и наложения штрафа по п. 6 ст. 13 Закона N 2300-1 сложилась следующая позиция.

В соответствии с ч. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В силу ч. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги), подлежит возмещению в полном объеме (п. 1 ст. 14 Закона N 2300-1).

Моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда (ст. 15 Закона N 2300-1).

В соответствии с пп. "а" п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при отнесении споров к сфере регулирования Закона N 2300-1 следует учитывать, что исходя из преамбулы Закона N 2300-1 и ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" правами, предоставленными потребителю Законом и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, а также правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ пользуется не только гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий товары (работы, услуги), но и гражданин, который использует приобретенные (заказанные) вследствие таких отношений товары (работы, услуги) на

законном основании (наследник, а также лицо, которому вещь была отчуждена впоследствии, и т.п.).

В судебной практике разъяснено, что потребителем, права которого защищены Законом № 2300-1, является не только лицо, состоящее с исполнителем в договорных отношениях, но и лицо, непосредственно пользующееся предоставляемыми исполнителем услугами.

Правоотношения, возникшие между собственниками (пользователями) жилых помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, регулируются Законом № 2300-1, ст. 14 которого предусматривает полное возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги); ст. 15 Закона предусматривает возмещение морального вреда, п. 6 ст. 13 Закона предусматривает взыскание штрафа с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя (Апелляционные определения Московского городского суда от 24.02.2016 по делу № 33-4383/2016, Московского областного суда от 15.07.2015 по делу № 33-10663/2015, Верховного суда Республики Башкортостан от 03.12.2015 по делу № 33-21537/2015, Томского областного суда от 19.06.2015 по делу № 33-1688/2015).

Статьей 6.5 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде.

По вопросу возможности привлечения к административной ответственности управляющей организации по ст. 6.5 КоАП РФ в судебной практике указано, что управляющая компания многоквартирного дома, являясь исполнителем по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в этом доме, обязана предоставлять потребителям коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также договоров на предоставление коммунальных услуг (Постановления Верховного Суда РФ от 14.09.2015 № 309-АД15-8739 по делу № А34-4625/2014, от 06.04.2015 № 307-АД14-5796 по делу № А13-3733/2014, решение Свердловского областного суда от 06.10.2015 по делу № 71-512/2015).

Статьей 14.8 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение прав потребителей. В судебной практике указано на правомерность привлечения управляющей организации к административной ответственности по ст. 14.8 КоАП РФ (Постановления Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 304-АД15-6059 по делу № А27-19838/2014, Второго арбитражного апелляционного суда от 02.12.2015 № 02АП-9798/2015 по делу № А31-7251/2015, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2016 № 13АП-2360/2016 по делу № А56-74781/2015).

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. В случае если управляющая организация (далее - УК), которая управляет многоквартирным домом, выполняет обязанности по управлению ненадлежащим образом или по любой другой причине не устраивает жильцов, то единственный способ поменять ее - провести общее собрание собственников, на котором принять решение о расторжении договора с УК и выборе другой УК.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Пункт 8 ст. 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Таким образом, ключевым моментом при ситуации, когда жители дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Вилеровский переулок, 6, хотят поменять УК ООО «КоммуналСервис-СПб», является принятие ими решения о смене УК и направление письменного уведомления в адрес УК о расторжении договора. При проведении общего собрания необходимо учитывать требования ст. 45 Жилищного кодекса, в частности, необходимо заранее (за 10 дней до даты проведения собрания) известить собственников о проведении собрания, соблюсти порядок проведения общего собрания, собрать необходимый кворум собственников, соблюсти порядок подсчета голосов, указать необходимые реквизиты протокола собрания и т.д.

Однако собрать общее собрание собственников в данном многоквартирном доме не представляется возможным: дом сдан недавно, многие квартиры не заселены.

В связи с изложенным, прошу Вас применить меры прокурорского реагирования, провести мероприятия по проверке и пресечению указанных в сообщении фактов.

Приложение:

1. Копия Претензии Абросимовой А.А. от 08.11.2016 на 1 л. в 1 экз.
2. Копия Претензии Абросимовой А.А. от 08.11.2016 на 1 л. в 1 экз.
3. Копия Претензии Абросимовой А.А. от 15.11.2016 на 1 л. в 1 экз.
4. Копия Претензии Абросимовой А.А. от 15.11.2016 на 1 л. в 1 экз.
5. Копия Претензии Абросимовой А.А. от 17.11.2016 на 1 л. в 1 экз.
6. Копия Претензии Абросимовой А.А. от 17.11.2016 на 1 л. в 1 экз.
7. Скрин-шот страницы Личного кабинета УК на 1 л. в 1 экз.

8. Копия Претензии Ткачёвой К.Н. от 03.11.2016 на 9 л. в 1 экз.

С уважением,

Председатель
Центрального Исполнительного Комитета

А.В.Кокунов

